



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA

ELISABETE FERREIRA DA SILVEIRA GUILHERME

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO PLANALTO – NATAL (RN):
ATUAÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR – 2005-2017

NATAL
2018

ELISABETE FERREIRA DA SILVEIRA GUILHERME

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO PLANALTO – NATAL (RN):
ATUAÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR – 2005-2017

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia – PPGe, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, como pré-requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Ademir Araújo da Costa

NATAL
2018

Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN
Sistema de Bibliotecas - SISBI
Catalogação de Publicação na Fonte. UFRN - Biblioteca Setorial do Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes -
CCHLA

Guilherme, Elisabete Ferreira da Silveira.

Produção do espaço urbano no bairro Planalto - Natal (RN):
atuação do capital incorporador - 2005-2017 / Elisabete Ferreira
da Silveira Guilherme. - 2018.
259f.: il.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande
do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa
de Pós-graduação em Geografia. Natal, RN, 2018.

Orientador: Prof. Dr. Ademir Araújo da Costa.

1. Produção do espaço. 2. Bairro Planalto. 3. Periferia. 4.
Natal (Rio Grande do Norte) - Brasil. 5. Incorporação
imobiliária. I. Costa, Ademir Araújo da. II. Título.

RN/UF/BS-CCHLA

CDU 911.375.64(813.2)

ELISABETE FERREIRA DA SILVEIRA GUILHERME

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO PLANALTO – NATAL (RN):
ATUAÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR – 2005-2017

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia – PPGe, da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, como pré-requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

APROVADO EM: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Adauto Lúcio Cardoso
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – IPPUR – UFRJ
Avaliador Externo

Prof^a. Dr^a. Rita de Cássia da Conceição Gomes
Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia – UFRN
Avaliador Interno

Prof. Dr. Ademir Araújo da Costa
Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia – UFRN
Orientador

Dedico este trabalho aos meus pais (*in memoriam*), D. Tetê e “S.” Chico, pelo amor incondicional e simplicidade com os quais me ensinaram a conduzir a vida. Isso me fez crescer reconhecendo os meus limites, mas sem perder de vista o horizonte de minhas possibilidades.

Ao meu marido, Hipônio. Amigo e companheiro, eterno vigilante e protetor, me dá forças para seguir em frente sempre, cuidando para que eu não dê crédito às inseguranças e medos que podem me enfraquecer na próxima esquina.

E ao meu filho, João Vicente, que, do alto dos seus 7 anos, mesmo sem pronunciar uma palavra, fala às nossas vidas com uma eloquência irretocável, repleta de todas as palavras de que precisamos para entender o que é o amor, a perseverança e a fé no amanhã.

AGRADECIMENTOS

A Deus pela força da Sua presença sentida em todas as etapas e momentos da minha vida.

Ao meu orientador, Prof. Ademir Araújo, pela paciência que teve em lidar com as minhas inquietações e por depositar em mim a confiança necessária para cumprir a densa jornada do mestrado, na construção deste trabalho de pesquisa.

A Prof^a. Rita de Cássia Gomes, que me iniciou na ciência do pensamento geográfico e por quem tenho imenso carinho e gratidão; ao Prof. Márcio Valença, sempre atencioso e exigente, pelos questionamentos por ocasião da minha qualificação neste mestrado que me fizeram correr atrás daquilo que eu acreditava; Ao Prof. Celso Locatel que, com seu método socrático, nos provoca e encoraja a pensar “fora da caixa”, acredito que nem imagina o apreço que lhe tenho; as Prof^{as} Ione Rodrigues e Eugênia Dantas pelas críticas pertinentes num momento oportuno; a Prof^a Edna Furtado pelas mensagens sempre positivas; a Prof^a Sara Raquel Medeiros, amiga particular há 17 anos, pelo incentivo e biblioteca sempre a minha disposição, o mesmo se refere à Prof^a Rosa Maria Lopes, que mesmo fora do Brasil, envolta com o seu doutorado, sempre se fez presente na minha caminhada; ao Prof. Alexsandro Ferreira pelas conversas de corredores que me conduziram a leituras para além das minhas referências bibliográficas iniciais; ao Prof. José Ferreira por me apresentar o SPSS; ao Prof. Orison Marden Bandeira Jr. por prestativa e gentilmente me conduzir na escrita do meu *abstract*; ao Prof. Adauto Lúcio Cardoso por ter aceito o convite de compor a banca examinadora desta dissertação. A todos aqueles que me ajudaram, de certa forma, a recuar quando necessário ou avançar quando imperativo nas proposições deste trabalho e a André e Elaine, da Secretaria da Pós-Graduação em Geografia, pela solicitude com os inúmeros ofícios por mim requeridos.

Agradeço as empresas que me concederam suas entrevistas, bem como aos órgãos públicos e privados que consultei, especialmente a todas aquelas pessoas por quem fui tão prestativamente atendida e sem as quais não teria conseguido os dados e informações relevantes a esta pesquisa. Não posso esquecer os meus colegas de curso e aqueles com quem cruzei durante as disciplinas ou por afinidade de projetos, pelos momentos de conhecimento, angústia e descontração importantes que compartilhamos, em especial a Julliani, “*web design*”; Andria, até de madrugada; Huda com suas dicas cartoriais; Cristóvão, sempre pronto a ajudar; Jocilene, minha “*helpzinha*” (com todo respeito ao seu profissionalismo) na elaboração dos mapas; Soneide com seu apoio “*logístico*” por ocasião da defesa desta dissertação; Edivânia, Pablo e a bibliotecária Audinez da Escola de Música/UFRN, em meu reduto de todas as tardes de escrita desta

dissertação, bem como aos servidores e bibliotecários da Biblioteca Setorial do CCHLA, Leon, Karol, Ana Luísa e Juliana pelas dúvidas esclarecidas.

Agradeço ainda aos colegas de trabalho das Escolas Celestino Pimentel e Pe. Miguelinho pelas vibrações positivas e amizade que me dispensam mesmo quando estou distante.

Agradeço, por fim, a todos os meus amigos e familiares pela compreensão da minha ausência nesse tempo, além do apoio ao trabalho a que me dediquei, especialmente a Betânia e sua família; a Neide; ao meu irmão Chico e minha cunhada Geane; as primas Graça e Márcia, companheiras na “alegria e na tristeza”, e a Lucimare e Júnior que, por vezes, me acolheram na sua residência em Macau e cuidaram do meu filho enquanto eu escrevia.

Sem a possibilidade de concluir pela imensa lista que abarcaria o meu profundo agradecimento, sublinho as palavras da Profª Livramento por ocasião do término da sua tese de doutoramento:

“Somente na aparência uma tese é um momento de isolamento do pesquisador. Mesmo que ele esteja a três mil quilômetros de um interlocutor, na realidade é uma tarefa que carece de um esforço coletivo. Durante este trabalho contei com a colaboração de muitas pessoas. E ao mesmo tempo que as isento das imprecisões que ele, provavelmente, contém, aproveito para manifestar-lhes o meu reconhecimento”.

(CLEMENTINO, 1990, s/p).

A todos, o meu mais sincero, MUITO OBRIGADA!

“[...] a ilusão empirista jamais se impõe sem dúvida tanto como no caso em que, como aquele, o confronto direto com a realidade não ocorre sem algumas dificuldades, e até alguns riscos, portanto sem alguns méritos. E, não obstante, tudo leva a pensar que o essencial do que se vive e se vê no campo, isto é, as evidências as mais impressionantes e as experiências as mais dramáticas, encontra seus princípios completamente em outro lugar.”

(BOURDIEU, 2007, p. 159).

RESUMO

Este trabalho objetiva contribuir com o debate acerca da produção do espaço urbano a partir da atuação do capital incorporador no bairro Planalto, Natal – RN, no período de 2005 a 2017, consoante às formas, funções, estruturas e processos observados nas transformações da paisagem deste bairro. O capital incorporador, inicialmente ligado à reprodução do capital via satisfação dos desejos e necessidades da classe mais abastada da sociedade, em todo o mundo, é considerado um grande agente produtor do espaço. Em Natal, a partir dos anos 2000, verifica-se a inserção desse capital em bairros e regiões de baixa renda diferencial e socialmente periférica deste município e Região Metropolitana, provocando importantes mudanças na paisagem, na forma de uso e ocupação dos solos e em sua dinâmica socioeconômica e espacial. No bairro Planalto, especificamente, isso tem se revelado principalmente pelo crescimento vertiginoso de sua população, do comércio e dos serviços ofertados na última década, nos levando ao pressuposto de que tais transformações estão intrinsecamente ligadas à presença do capital incorporador, o qual vem contribuindo de forma significativa na produção do espaço urbano e de espaços diferenciados naquele bairro. Desse modo, busca-se investigar o perfil desse incorporador no bairro Planalto; analisar os aspectos de sua incorporação imobiliária e interpretar a atuação desse agente produtor do espaço no recorte espaço-temporal do estudo. A pesquisa conta com revisão bibliográfica, levantamento de dados primários e secundários em órgãos públicos e privados, registros de campo, entrevistas com proprietários fundiários, incorporadores imobiliários que atuaram ou ainda atuam no recorte espacial delimitado e representante de órgão público. A atuação do capital incorporador nesse bairro aponta para um processo de capitalização do espaço que se insere no contexto das novas periferias urbanas no Brasil, ali instigado pela criação de um fetiche em torno da moradia que ultrapassa o valor de uso e imerge significativamente no valor de troca, lastreado pelo campo simbólico que “capitaliza” socialmente a vivência humana pelo local de morada, ora num “condomínio *club*” com os aspectos que lhe “aburguesa” a vida social contemporânea.

Palavras-chave: Produção do espaço. Bairro Planalto. Periferia. Natal – Brasil. Incorporação imobiliária.

ABSTRACT

This work aims to contribute to the discussion about the production of urban space based on the performance of real estate incorporation capital in the district of Planalto, Natal – RN, from 2005 to 2017, according to the forms, functions, structures and processes observed in the transformations of this district's landscape. Real estate incorporation capital, initially connected to the reproduction of capital through the fulfillment of the desires and needs of the most affluent class of society worldwide, is considered a major agent of space production. In Natal, from 2000 onwards, the infusion of this capital in socially peripheral districts and regions of low differential income of the city and its metropolitan area caused important changes in the landscape, in the way lands are used and occupied, and in its socioeconomic and spatial dynamics. In Planalto, specifically, this is shown mainly by the rapid growth of its population, commerce and services offered in the last decade, leading us to the assumption that such transformations are intrinsically connected to the presence of real estate incorporation capital, which contributes significantly to the production of the urban space and variegated spaces in that district. Thus, we seek to investigate the profile of the real estate developers in Planalto, analyze the aspects of their real estate incorporation and interpret the performance of this space producer agent in the space-time frame of this study. This research used a bibliographic review, primary and secondary data from public and private agencies, field records, interviews with landowners and real estate developers who have worked or still work in this specific space frame and are representatives of public agencies. The performance of real estate incorporation capital in this district points to a process of space capitalization in the context of the new urban peripheries in Brazil, triggered by the creation of a fetish around housing, which surpasses use value and becomes significantly saturated with exchange value, thus supported by the symbolic field that socially “capitalizes” human experience through the place of residence, presently seen as a “club condominium” whose features “bourgeoisify” social contemporary living.

Key words: Production of space. Planalto District. Periphery. Natal - Brazil. Real estate incorporation.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APD – Análise Proposicional do Discurso
BNH – Banco Nacional da Habitação
CCHLA – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes
CEF – Caixa Econômica Federal
CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
COHAB – Companhia de Habitação
COINE – Coordenadoria de Informações Estatísticas e Análises Criminais
CV – Crimes Violentos
CVLI – Crimes Violentos Letais Intencionais
DETRAN – Departamento Estadual de Trânsito
DPP – Departamento de Políticas Públicas
EUA – Estados Unidos da América
FCP – Fundação da Casa Popular
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGV – Fundação Getúlio Vargas
FHC – Fernando Henrique Cardoso
FIESP – Federação das Indústrias do Estado de São Paulo
FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUNDHAP – Fundação de Habitação Popular
HSM – Habitação Social de Mercado
IAPS – Institutos de Aposentadoria e Pensões – IAPS
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICV – Índice de Crimes Violentos
ICVLI – Índice de Crimes Violentos Letais Intencionais
IGP-DI – Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna
INCC – Índice Nacional da Construção Civil
INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
IPA – Índice de Preços no Atacado
IPC – Índice de Preços ao Consumidor
IPEA – Pesquisa Econômica Aplicada
IPPUR – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
IQV – Índice de Qualidade de Vida
ITIV – Imposto de Transmissão Inter Vivos
JUCERN – Junta Comercial do Estado do RN
MCMV – Minha Casa, Minha Vida
MEI – Microempreendedor Individual
MG – Minas Gerais
MP – Medida Provisória
ONU – Organização das Nações Unidas
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PAP – Programa de Apoio à Produção
PAR – Programa de Arrendamento Residencial
PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PCCA – Programa Carta de Crédito Associativo;
PDC – Programa de Demanda Caracterizada
PHM – política de habitação de mercado

PlanHab – Plano Nacional de Habitação
PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida
PNDU – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH – Política Nacional de Habitação
PPEUR – Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais
Pró-Credi – Programa Carta de Crédito
Prodetur – Programa de Desenvolvimento Turístico do Nordeste
RMNatal – Região Metropolitana de Natal
RN – Rio Grande do Norte
RN* – Referentes – Núcleos
ROG – Representante Oficial da Gerna
ROI – Representante Oficial da Imobiliária
ROP – Representante de Órgão Público
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEMPLA – Secretaria Municipal de Planejamento
SEMSUR – Secretaria Municipal de Serviços Urbanos
SEMURB – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo
SEMUT – Secretaria Municipal de Tributação
SESED – Secretaria de Estado de Segurança Pública e da Defesa Social
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SFI – Sistema Financeiro Imobiliário
SHIS – Sistema de Habitação de Interesse Social
SHM – Sistema de Habitação de Mercado
SIMPURB – Simpósio Nacional de Geografia Urbana
SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil
SNH – Sistema Nacional de Habitação
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SP – São Paulo
STTU¹ – Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana
SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
UFRJ – Universidade Federal do Rio de Janeiro
UFRN – Universidade Federal do Rio Grande do Norte
URBANA – Companhia de Serviços Urbanos de Natal
UBS – Unidade Básica de Saúde
USP – Universidade de São Paulo

¹ Esta sigla em princípio significava Secretaria de Transporte e Trânsito Urbano, atualmente o site da Prefeitura Municipal do Natal a utiliza para designar Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana, a qual também responde pela sigla SEMOB.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Expansão urbana da cidade do Natal – 1920 a 1990	75
Figura 2 – Índice de Qualidade de Vida (IQV) por bairro de Natal	117
Figura 3 – Esquema das redes geográficas de integração de Natal e o bairro Planalto...	144
Figura 4 – Circunscrição imobiliária do município de Natal	174

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Loteamentos irregulares e clandestinos por Zona Administrativa de Natal	89
Gráfico 2 – Domicílios externos a área de cobertura de 300 metros de distância das paradas de transporte público por bairro em Natal/RN	143
Gráfico 3 – ICVLI por bairros de Natal em 2016	151
Gráfico 4 – ICV de roubos de veículos por bairros de Natal em 2016	152
Gráfico 5 – ICV de roubos em residências por bairros de Natal em 2016	153
Gráfico 6 – Percentual por segmento de atividades no bairro Planalto/2017.....	159
Gráfico 7 – Empresas incorporadoras no bairro Planalto (2005 – 2017)	164
Gráfico 8 – Tipos de Sociedade Econômica e porte da empresa.....	166
Gráfico 9 – Registro das incorporações imobiliárias por ano no bairro Planalto.....	175
Gráfico 10 – Evolução da proporção de apartamentos com menos de 45 m ² no mercado imobiliário de São Paulo.....	180
Gráfico 11 – Panorama do uso e ocupação do solo pelas incorporadoras no bairro Planalto (2005-2017)	184
Gráfico 12 – Variação de área de terreno e área construída entre as incorporadoras ...	187
Gráfico 13 – Blocos de apartamentos por incorporador no bairro Planalto.....	188
Gráfico 14 – Quantidade de unidades habitacionais por incorporador no Planalto.....	189
Gráfico 15 – Estado civil dos consumidores.....	213
Gráfico 16 – Perspectiva de moradores às unidades habitacionais.....	214

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 – Antigos equipamentos públicos da Zona Oeste	91
Imagem 2 – Hospital Giselda Trigueiro	92
Imagem 3 – Ruínas da antiga Lavanderia do bairro das Quintas	93
Imagem 4 – Estação de Transbordo de Resíduos Sólidos bairro/Cidade Nova	94
Imagem 5 – Conjunto Habitacional Cidade da Esperança	95
Imagem 6 – Inauguração da Rodoviária na Cidade da Esperança	96
Imagem 7 – Prédio do DETRAN em Cidade da Esperança	96
Imagem 8 – Fileiras de casas em subúrbio europeu	100
Imagem 9 – Panorama do bairro Petrópolis – Natal [década 1960/1970].....	101
Imagem 10 – Vista parcial da entrada do bairro Planalto via Cidade Satélite	107
Imagem 11 – Rua Monte Rey.....	108
Imagem 12 – Rua São Gregório	190
Imagem 13 – Rua Maranata	109
Imagem 14 – Casas padronizadas em lotes contíguos no Planalto	120
Imagem 15 – Residencial Rio Pitimbu – Rua Monte Rey.....	121
Imagem 16 – Residencial Santa Quitéria	123
Imagem 17 – Residencial Jardim Planalto: marco dos ganhos de inovação do espaço.....	124
Imagem 18 – “Desabrigados do incêndio no Planalto [...]”	129
Imagem 19 – Empreendimento no bairro Planalto: signos e representações do “morar bem” no novo produto imobiliário.....	130
Imagem 20 – Residencial Areias do Planalto.....	130
Imagem 21 – Quadra poliesportiva do bairro Planalto.....	133
Imagem 22 – Praça “A Roda”	134
Imagem 23 – Estado de conservação da praça.....	135
Imagem 24 – UBS Santa Beatriz/bairro Planalto.....	134
Imagem 25 – Rua Monte Rey em horário comercial.....	157
Imagem 26 – Futuro Centro Comercial do Planalto – Rua Monte Rey.....	158
Imagem 27 – Inauguração do Vale do Pará/bairro Planalto.....	161
Imagem 28 – Espaços de permanências e coexistências no Planalto.....	178
Imagem 29 – Nashville Residencial no bairro do Tirol/Natal – RN.....	181
Imagem 30 – Proposta de apartamento com cobertura/bairro Planalto.....	197
Imagem 31 – Perspectivas do Condomínio Planalto Dreams.....	198
Imagem 32 – Entrega do Condomínio Planalto Dreams/2016.....	199
Imagem 33 – Equipamentos coletivos Cond. Thisaliah.....	199
Imagem 34 – Os empreendimentos da incorporação: impactos na paisagem do bairro....	200
Imagem 35 – Perspectiva interna dos apartamentos do Residencial San Francisco.....	200
Imagem 36 – Rua dos Cometas: habitação com foco na volumetria.....	203
Imagem 37 – Residência na Rua São Bráulio: linhas retas e vidros.....	203
Imagem 38 – Rua Abreulândia: investimento em volume e acabamento.....	203
Imagem 39 – O bairro Planalto em perspectiva.....	222

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização da cidade de Natal	74
Mapa 2 – Delimitação e composição da RMNATAL	82
Mapa 3 – Zona Oeste de Natal	88
Mapa 4 – Loteamento Reforma em território natalense	98
Mapa 5 – Recorte espacial do bairro Planalto.....	115
Mapa 6 – Momentos construtivos do bairro Planalto.....	119
Mapa 7 – Espacialização dos pontos de equipamentos públicos e áreas verdes do bairro Planalto.....	137
Mapa 8 – As “grandes oportunidades” do Planalto: espaços ociosos de área verde e equipamentos públicos.....	139
Mapa 9 – <i>Status</i> construtivo dos empreendimentos/incorporações no bairro Planalto...	176
Mapa 10 – Fluxo dos consumidores de empreendimento imobiliário no bairro Planalto.....	211

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Tipologia Socioespacial da cidade de Natal, conforme as Áreas de Expansão Demográfica (AED) – 2000	83
Quadro 2 – Principais características dos loteamentos	104
Quadro 3 – Evolução do preço do solo no Planalto de 1978 a 2012	111
Quadro 4 – Disposição dos transportes públicos no bairro Planalto	142
Quadro 5 – Empreendimentos do bairro Planalto 2005-2017	194
Quadro 6 – Profissões/ocupações dos Consumidores	209

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População por classe de rendimentos no bairro Planalto	125
Tabela 2 – Balanço dos pontos de equipamentos públicos e áreas verdes do Planalto ...	138
Tabela 3 – Número de ocorrências registradas de roubo, furto e homicídios em Natal/2016	148
Tabela 4 – Estimativa da população por bairro de Natal em 2016	149
Tabela 5 – Segmento de atividades no Bairro Planalto em 2017	158
Tabela 6 – Incidência das incorporações por ruas no Planalto (2005-2017)	177
Tabela 7 – Correlação entre variáveis área do terreno e área construída pelos incorporadores	185
Tabela 8 – Estatísticas descritivas da área do terreno e área construída pelos incorporadores	185
Tabela 9 – Preço médio (m ²) de imóveis residenciais ofertados na RMNatal/jun. 2017	206
Tabela 10 – Oferta e venda de imóveis residenciais em Natal/jun. 2017.....	207
Tabela 11 – Motivo da escolha do imóvel	213

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	19
2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE COMO NEGÓCIO	32
2.1 A Produção do espaço urbano	32
2.1.1 O modo de produção capitalista, o Estado e as práticas espaciais na produção do espaço urbano.....	43
2.1.2 Os agentes produtores do espaço	48
2.2 O capital incorporador na produção do espaço	51
2.2.1 Renda fundiária e o preço do solo urbano	54
2.2.2 Estratégias do capital incorporador	59
2.3 O mercado imobiliário da habitação no Brasil: o Estado e o setor financeiro ...	60
2.3.1 A presença do Estado no fomento à habitação <i>a là</i> PNH.....	64
2.3.2 A nova PNH e o surgimento de uma <i>Habitação Social de Mercado</i>	65
3 EXPANSÃO DA CIDADE DO NATAL: CAMINHOS DA PRODUÇÃO DO SEU ESPAÇO URBANO	73
3.1 Natal: aspectos sociocomportamentais de sua expansão urbana	73
3.1.1 A hierarquização do espaço social em Natal.....	81
3.1.2 Visão político-espacial: aspectos da legislação urbanística de Natal.....	85
3.2 A Zona Oeste de Natal	88
3.2.1 Loteamento Reforma: garatujas da urbanização do Planalto	97
3.2.2 A Zona Oeste frente aos loteamentos da Zona Sul (1960-1980)	102
4 O BAIRRO PLANALTO	115
4.1 Os três momentos construtivos do Planalto a partir da especulação imobiliária.	118
4.2 População e aspectos gerais do bairro.....	124
4.2.1 Equipamentos públicos do bairro Planalto	132
4.2.2 Mobilidade urbana no bairro Planalto	141
4.2.3 Índices de criminalidade do bairro Planalto	147
4.2.4 Dinâmica econômica: o comércio e os serviços no bairro.....	156
5 O CAPITAL INCORPORADOR VAI AO PLANALTO	163
5.1 O incorporador imobiliário: quem é esse agente no bairro Planalto?.....	163
5.1.1 A decisão de investir no Planalto e o padrão construtivo dos investimentos	170
5.1.2 Uso e ocupação do solo no bairro Planalto pelos seus incorporadores	172
5.2 Os empreendimentos da incorporação e os reflexos no ambiente construído.....	190
5.2.1 Os aspectos do aburguesamento no bairro Planalto.....	194
5.2.2 Acerca do consumo e do consumidor dos empreendimentos no bairro	204
5.3 “Um dedo de prosa” com o incorporador: as determinações da produção do espaço	215
5.4 O bairro Planalto: um “ornitorrinco”?.....	211
6 CONCLUSÕES.....	225
REFERÊNCIAS.....	233
APÊNDICE A – LEVANTAMENTO DAS INCORPORAÇÕES EM CAMPO.....	249
APÊNDICE B – LEVANTAMENTO DAS INCORPORAÇÕES NO CARTÓRIO	250
APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA: EMPRESA GERNÁ.....	252
APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA: JOELSON IMÓVEIS.....	254
APÊNDICE E – ROTEIRO DE ENTREVISTA: INCORPORADORES	255
APÊNDICE F – QUADRO MODELO PARA SUBSÍDIO À APD.....	258

1 INTRODUÇÃO

Discutir a produção do espaço não é uma tarefa fácil. A produção do espaço decorre de relações sociais que se inserem em conflitos, lutas de classe e interesses diversos que estão contidos no processo complexo que envolve a intervenção do Estado, os interesses da sociedade civil e a ação das diversas frações do capital, com ênfase para os capitais investidos em terra e incorporação imobiliária.

Especificamente quanto ao capital incorporador, este tem se constituído, por um lado, como um condão que, não raramente, guia as ações e investimentos estatais urbanos no sentido de que estas lhes forneçam as condições necessárias à viabilização de seus produtos; por outro lado, o Estado se deixa guiar em virtude das flexibilizações e diminuição do seu papel na sociedade, ao passo que o capital financeiro garante a reprodução do espaço, e a sua própria, à custa dos créditos e financiamentos ofertados. Nessa perspectiva a cidade deixa de ser a arena da realização dos negócios para ser ela própria o negócio na produção do espaço urbano.

Nessa produção, a incorporação imobiliária que, conforme Smolka (1987), está associada à produção de imóveis em geral habitacional, contribui significativamente na transformação do/no espaço. Qualquer que seja o porte econômico do incorporador, seja seu tipo representado por grandes empresas de sociedade anônima nacional ou internacional, sejam empresas de sociedade mistas ou limitadas ou até pequenos empreendedores locais, seu objetivo é a extração do maior lucro possível de sua produção, conforme os diversos nichos ou segmentos de mercado. Para tanto, utiliza-se de inovações urbanas e do capital financeiro no intuito de tornar seus produtos imobiliários mais competitivos e atrativos aos seus consumidores, resultando em impactos sobre as formas, densidade e padrão de crescimentos das cidades.

No final da década de 1990, no Rio Grande do Norte, esse importante agente produtor do espaço passa a englobar em suas atuações regiões de baixa renda diferencial e socialmente periféricas de Natal e Parnamirim (QUEIROZ, 2012), provocando transformações na paisagem, na forma de uso e ocupação dos solos dessas áreas e em sua dinâmica socioeconômica e espacial que se estende pela região metropolitana de Natal. Nesse contexto, o bairro Planalto vem chamando atenção pela explosão demográfica e crescimento urbano desde então, os quais levaram Silva (2014) associá-las a “metamorfoses urbanas”, parafraseando Milton Santos.

As transformações a que Silva (2014) se refere, nas últimas duas décadas no Planalto, não se eximem de dicotomias e especificidades inerentes a uma produção capitalista calcada na emergência da cidade como negócio (CARLOS; VOLOCHKO; ALVAREZ, 2015), na

mercantilização da vida humana a partir de seus desejos e necessidades (CARLOS, 2015, 2016) e na criação de sítios sociais que, na visão de Santos (2011) transformam seletivamente os lugares, afeiçoando-os as suas exigências funcionais, o que torna certos pontos da cidade mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e uns e outros mais valorizados, utilizando-se das formas, nesse processo, como *instrumentos ideais* pelos quais se podem explorar o espaço, reproduzir solos, auferir renda, incutir padrões estéticos, modos de vida e de moradia.

Partindo do pressuposto de que as transformações que vem ocorrendo no bairro Planalto estão intrinsecamente ligadas à presença do capital incorporador e que a sua atuação vem contribuindo de forma significativa na produção do espaço e de espaços diferenciados naquele bairro, o problema de pesquisa que enseja este trabalho é: *como se dá a atuação do capital incorporador na produção do espaço urbano do bairro Planalto – Natal/RN, no período de 2005 a 2017?*

No intuito de responder a este problema de pesquisa, o desdobramos nos seguintes questionamentos: *i) Quem são esses incorporadores? ii) Como eles atuam no bairro? iii) Quais os impactos e/ou reflexos da atuação da incorporação imobiliária no ambiente socioeconômico e espacial do bairro Planalto?*

O objetivo geral deste trabalho é contribuir com o debate acerca da produção do espaço urbano a partir da atuação do capital incorporador no bairro Planalto, Natal – RN, no período de 2005 a 2017, consoante às formas, funções, estruturas e processos observados nas transformações da paisagem deste bairro. O recorte temporal mencionado se dá em função de dados colhidos no campo de pesquisa, no qual se encontra que o primeiro registro de incorporação imobiliária no bairro Planalto foi em 2005.

Na concepção de Carlos (2008a) a paisagem é fruto de um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas e vincula-se, portanto, as representações do espaço (LEFEBVRE, 2013) que certamente influirá na imagem que esta terá sobre seus habitantes internamente, na percepção e vivência dos indivíduos deste lugar, bem como na imagem externa que se fará deste espaço no contexto da cidade.

Não sendo a percepção e a vivência dos indivíduos o foco de nossa pesquisa, mas reconhecendo o peso destas na produção do espaço (social), é importante notar que se por um lado as formas contribuem para criação de sítios sociais que transformam seletivamente o espaço (SANTOS, 2011) e que estas formas não são apenas formas, mas formas-conteúdo pela presença da ação [intencionalidade] (SANTOS, 2006), por outro estas mesmas formas visuais urbanas fomentam a imagem da cidade como um todo e de suas partes (regiões ou bairros), contribuindo tanto para sua legibilidade quanto para sua identidade (LYNCH, 1997).

Considerando as formas inseridas na paisagem do bairro Planalto como ponto de partida para o trabalho em que enseja esta pesquisa, nos atemos aos seguintes objetivos específicos: *i*) investigar o perfil do incorporador imobiliário no bairro; *ii*) analisar os aspectos da incorporação imobiliária neste espaço; *iii*) interpretar a atuação desse agente na produção do espaço urbano do bairro Planalto.

Para tanto, as principais variáveis de análise selecionadas para este estudo contemplam o tipo, o porte, padrão construtivo e a quantidade de empreendimentos do incorporador no bairro; o uso e a ocupação do solo em seus aspectos quantitativos e qualitativos, como total de área adquirida (solo) e área construída pelo incorporador, número de blocos de apartamentos, pavimentos e unidades habitacionais e características dessas unidades tanto de sua área privativa quanto da área coletiva. Quanto ao qualitativo, nos detemos no ambiente construído em seus aspectos estéticos, simbólicos e de representações do espaço, bem como a distribuição espacial dos empreendimentos no bairro. Além disso, também foram levadas em consideração as variáveis de aspectos do consumo e do consumidor, baseados no preço do solo, no índice de velocidade de vendas dos imóveis, na renda, classe social e faixa etária dos adquirentes dos produtos imobiliários lançados no bairro.

A relevância desta pesquisa se insere na escassez de estudo sobre o bairro Planalto, em seu caráter inédito para este recorte espacial e no fomento à discussão da produção do espaço e da cidade como negócio no contexto das novas periferias urbanas e das práticas socioespaciais que, contemporâneas ou não, carregam as questões que emergem das lutas de classe, baseada na divisão social do trabalho, na fragmentação e hierarquização dos espaços citadinos e de sua apropriação no ambiente construído.

Entendendo que o espaço (social) é um produto das relações sociais de produção (LEFEBVRE, 2013), nossa finalidade com esta pesquisa é compreender a produção do espaço urbano do bairro Planalto sob as relações sociais de produção que ali se apresentam, na medida em que este vem se constituindo como um “novo espaço” da/na cidade “comandado” pelo imperativo da reprodução do capital com base na demanda por habitação da nova classe trabalhadora.

Nossa expectativa é a de que os resultados a que chegamos com o desenvolvimento deste trabalho, possam contribuir com pesquisas já realizadas no âmbito da cidade e subsidiar outras no campo da produção do espaço urbano no recorte espacial em estudo, ou fora dele, no sentido de germinar ideias, desenvolver-se como subprodutos para o devir no planejamento urbano do bairro e da cidade em sua integralidade, na promoção de um espaço socialmente equilibrado, bem estruturado e mais justo para todos.

Para a consecução deste trabalho, nos respaldamos em método, metodologia e procedimentos metodológicos que viabilizassem o alcance dos objetivos propostos. Nesse sentido, iniciemos pela etimologia da palavra método, a qual deriva do grego *méthodos*, onde “*meta*”, reporta-se a “além de” e “*ódos*” significa caminho, logo método é o “caminho ou maneira para chegar a determinado fim ou objetivo, distinguindo-se assim, do conceito de **metodologia** [...] procedimentos e regras utilizadas por determinado método” (RICHARDSON et al, 2011, p. 22. Grifo do autor).

O recorte espacial desta pesquisa, o bairro Planalto, na Zona Oeste de Natal, pela sua configuração atual e história em relação à cidade, pode incorrer em interesses de pesquisa diversos, comportando diferentes métodos e metodologias. Em nossa pesquisa, cujo foco é a produção do espaço urbano sob a atuação do capital incorporador, o método de análise adotado foi o dialético, o qual se configura o mais apropriado, constituindo-se indispensável à compreensão do espaço (social), conforme Lefebvre (2013), e as suas próprias especificidades, tensões, dicotomias e contradições, bem como a crítica que se faz necessária à discussão do objeto de estudo proposto.

Em relação à metodologia, conforme Richardson et al (2011) a forma como se pretende analisar um problema é que definirá a sua abordagem metodológica, se quantitativa ou qualitativa. Mais ainda:

A abordagem qualitativa de um problema, além de ser uma opção do investigador, justifica-se, sobretudo, por ser uma forma adequada para entender a natureza de um fenômeno social [...] O aspecto qualitativo de uma investigação pode estar presente até mesmo nas informações colhidas por estudos essencialmente quantitativos, não obstante perderem seu caráter qualitativo quando são transformados em dados quantificáveis, na tentativa de se assegurar a exatidão no plano dos resultados (RICHARDSON et al, 2011, p. 79)

Esta pesquisa é eminentemente qualitativa, na medida em que a abordagem do problema proposto envolve, especialmente, os elementos simbólicos da paisagem e sua complexidade, embora, para analisar a atuação do capital incorporador neste estudo, haja a necessidade de quantificar alguns dos seus elementos dentre as variáveis selecionadas. Por sua vez, e por este motivo, é também descritiva por abordar tanto aspectos da população do estudo, ou seja, os incorporadores imobiliários, quanto aspectos socioeconômicos do seu recorte espacial tais como equipamentos públicos coletivos, comércio e serviços, transportes públicos e criminalidade do bairro, havendo um esforço voltado à análise da correlação (interação) de certas variáveis, constituindo-se, por fim num estudo exploratório do recorte espacial estudado.

No que tange aos procedimentos metodológicos desta pesquisa, investirmos num método procedimental que é familiar ao método regressivo-progressivo de Lefebvre (2013), ajustado segundo necessidades da autora para o conhecimento e melhor análise do objeto de estudo proposto, no qual, atendendo a princípios do método lefebvriano, nos enveredamos por “[...] un estudio ‘retro’ del espacio social en su historia y génesis, a partir del presente se remonta hacia esta génesis para después regresar sobre lo actual, lo que permite entrever, si no prever, lo posible y el futuro” (LEFEBVRE, 2013, p. 58).

Desse modo, a partir das presentes inquietações provocadas pela observação assistemática da paisagem do bairro e sentindo o imperativo de concatenar nossas ideias, partimos em busca de respaldo teórico que nos ajudasse no entendimento dos desdobramentos que presenciamos em campo. Seguindo o fio condutor esboçado pela nossa fundamentação teórica, as quais jogaram luz às observações empíricas iniciais, retrocedermos à gênese do Planalto indo à sua relação socioespacial com a Cidade do Natal² no contexto da formação e organização política dessa cidade, nos aspectos históricos, econômicos e sociais da sua expansão urbana e da inserção do bairro Planalto nesse percurso, considerando-o em sua escala local e também sob a influência da escala nacional para poder compreendê-lo no regresso ao recorte temporal do nosso estudo, momento da atuação da incorporação imobiliária naquele espaço.

Tal procedimento teve como finalidade averiguar os movimentos que acompanharam a expansão urbana de Natal na direção do bairro Planalto, bem como o próprio crescimento urbano deste bairro consoante os “momentos construtivos” pelos quais o delineamos.

Assim, foi realizado, então, um levantamento do material disponível sobre o bairro Planalto entre artigos, monografias e dissertações dispostos nos bancos de dados da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN) e em sites de pesquisa na internet; revisão bibliográfica de autores que em suas obras, teses e artigos contemplaram a temática da pesquisa, em especial o urbano e o imobiliário, os quais nos subsidiaram na discussão em torno dos questionamentos levantados em campo, entre eles estão geógrafos, filósofos, sociólogos, arquitetos, urbanistas e economista como David Harvey (1982, 2005, 2011, 2012, 2013, 2014);

² Conforme grafia oficial do nome desta cidade (Cidade do Natal) pela Resolução n. 1, de 11 de fevereiro de 1835, decretada pela Assembleia Legislativa e sancionada pelo então Presidente da Província, Basílio Quaresma Torreão; bem como determinação da Constituição do Estado do Rio Grande do Norte, de 25 de novembro de 1947, oficializando o nome supracitado. No entanto, a própria Prefeitura do Natal utiliza em alguns de seus documentos o termo “de Natal”. Neste trabalho, quando utilizarmos a palavra “cidade” antes da palavra Natal, seguimos a grafia oficial da cidade “Cidade do Natal”, quando nos referirmos a esta cidade apenas pelo seu último nome (Natal) utilizamos a preposição “de” para precedê-la, de acordo com a utilização mais comum a partir do primeiro quartel do século XX e neste século XXI.

Milton Santos (1985, 2005, 2006, 2007, 2011); Ana Fani Carlos (2008 a,b; 2015; 2016 a,b,c; 2017); Horacio Capel (2003, 2005, 2013); R. Lobato Corrêa (2005, 2016); Karl Marx (1987); Henri Lefebvre (2006, 2008, 2016, 2013); Pierre Bourdieu (1992, 2007); Marilena Chauí (2016); Manuel Castells (2000); Kevin Lynch (1997); Flávio Villaça (1978, 1986, 2001); Adauto Cardoso (2011, 2015, 2017); Márcio Valença (2001, 2010); Luiz César Ribeiro (1996, 1997, 2015, 2017); Raquel Rolnik (1982, 1997); Nabil Bonduki (1982, 1998); Ademir A. Costa (2000); Márcio Pochmann (2014); Rita de Cássia Gomes (2009); Ângela Lúcia Ferreira (1996); Luiz Alessandro Queiroz (2012); M. L. M. Clementino (1990); Clementino e Pessoa (2009); Lúcia Zanin Shimbo (2010); Danilo Volochko (2015); J. B. Carmo Júnior. (2014); Alexsandro. F. C. da Silva (2003, 2015); Sara Raquel F. Medeiros (2015) e demais autores que citamos ao longo deste trabalho.

Em seguida recorreremos aos agentes que contribuíram em décadas passadas para a produção do espaço sintetizado na atual paisagem do bairro Planalto. Isto foi feito através de entrevista dirigida a importantes proprietários fundiários como o primeiro loteador das terras onde se encontra o bairro Planalto, a empresa Gerna Agropecuária e Indústria Ltda., através de um representante designado pela referida empresa, para o qual utilizamos o pseudônimo “Representante Oficial da Gerna” (ROG); bem como entrevista dirigida a um representante designado pela Imobiliária Joelson Imóveis, para quem utilizamos o pseudônimo “Representante Oficial da Imobiliária” (ROI), a qual se constitui como uma das empresas que mais vendeu terrenos no Planalto na primeira década dos anos 2000, resultantes de desmembramentos e/ou remembramentos dos lotes realizados primeiramente pela empresa Gerna, instrumentos de pesquisa (roteiro das respectivas entrevistas) constantes em nossos apêndices.

A entrevista com o ROG foi realizada nas dependências da empresa, em novembro de 2016, portanto descrito ROG (2016), em Natal, com registro em áudio de 35 minutos aproximadamente, conforme seu consentimento, no qual o entrevistado nos fez um relato sobre o Loteamento Reforma, especificamente sobre a secção Planalto, a qual deu origem mais tarde ao bairro do mesmo nome. Seu relato traçou um perfil dos primeiros compradores daqueles lotes e a intenção do loteador para aquela área à época.

A entrevista com o ROI foi realizada em junho de 2017, assim ROI (2017), no escritório da imobiliária, em Natal, gravada sob seu consentimento em áudio de 26 minutos aproximadamente, nos quais nos traça um perfil dos compradores dos lotes vendidos pela imobiliária no recorte espacial do nosso estudo, dimensões e usos dos mesmos.

A finalidade dessas entrevistas com tais proprietários fundiários foi resgatar as origens do espaço (social) do bairro, observando as intencionalidades na produção daquele espaço e a história de sua ocupação para assim tentar compreendê-lo em sua totalidade e complexidade no presente momento de nosso estudo.

Na continuidade dos nossos procedimentos metodológicos foi realizada uma “reconstituição” por meio de fotografias e mapeamento do que chamamos de “momentos construtivos” pelos quais o bairro vem passando desde o final da década de 1990, com ênfase em seu último e atual momento que é o da incorporação imobiliária.

Concomitante a esses procedimentos foi realizado um levantamento de dados acerca da população residente do bairro e faixa de renda, utilizando para tanto os censos demográficos do IBGE 2000 e 2010; do comércio, serviços e indústrias do bairro, bem como equipamentos públicos comunitários; transportes públicos e seu itinerário no bairro e conexões com espaços macroatratores da cidade, além da criminalidade ali presente e desta em relação à cidade junto a órgãos público e privado no que couberam. Contamos também com uma entrevista não estruturada, sob condições de Informação Verbal (conversa aberta) com um representante de órgão público municipal com competência na esfera da infraestrutura urbana deste município, realizada nas dependências da Secretaria do respectivo órgão, em outubro de 2017, para quem designamos o pseudônimo “Representante de Órgão Público” (ROP, 2017).

A finalidade destes últimos procedimentos foi de nos inteirarmos dos aspectos gerais socioeconômicos e infraestruturais do bairro na atual conjuntura em que o observamos e desta em seu contexto urbano na cidade, com vistas a explicitar as práticas espaciais que se desdobraram no âmbito da dinâmica da população e da paisagem deste bairro nessas últimas décadas e dessa maneira compor um quadro de elementos substanciais à interpretação da atuação da incorporação imobiliária na produção do espaço urbano deste bairro.

Na seara dos nossos objetivos específicos, procedemos primeiramente com o levantamento de campo dos empreendimentos imobiliários que se configuram como incorporação imobiliária no bairro a partir de sua forma, registrando-os em instrumento de pesquisa destinado a tal levantamento (Apêndice A), mapeando-os e realizando fotografias dos mesmos em campo.

Posteriormente fizemos o confronto dos dados de campo com os dados levantados acerca das incorporações imobiliárias definidas conforme a Lei 4.591/64, legalmente registradas no 7º Ofício de Notas de Natal, onde são devidos os registros imobiliários da área em que se insere o bairro Planalto a partir de instrumento de pesquisa adequado (Apêndice B). Nessa ocasião, foram identificados os nomes dos incorporadores; procedência (naturalidade);

tipo de sociedade; ano de registro da incorporação; ano de compra do terreno; logradouro em que se localiza o seu empreendimento no bairro; características tipológicas desse empreendimento como área privativa, área construída, área total do empreendimento, quantidade de unidades habitacionais, aspectos relacionados à constituição interna dessas unidades habitacionais, a saber: quantidade de quartos, suítes, varandas, garagens; quantidade de blocos de apartamentos e pavimentos sobre o solo e equipamentos coletivos ofertados por esses empreendimentos.

Para tanto, alguns critérios foram adotados no sentido de preservar a confiabilidade e validade da pesquisa, em decorrências de particularidades e dissonâncias que surgiram entre o campo e os dados levantados em cartório, peculiares ao próprio objeto da pesquisa, quais sejam:

- a) Incorporadoras que se fundiram com outra(s) ou mudaram de razão social (como no caso de algumas LTDAS) ou ainda abriram CNPJ para cada um de seus empreendimentos (caso de SPE), consideramos como incorporadora responsável, para fins desta pesquisa, aquelas que se declararam, em nossa entrevista, como respondente pelas demais. O mesmo procedimento se refere para análise da quantidade dos *tipos* sociedade de empresas atuantes no bairro, considerando, conforme seus proprietários/agentes, o tipo da empresa “matriz” atuante. Do mesmo modo, para aquisição do terreno foi considerado o ano da compra pelo proprietário/sócio da empresa, mesmo que esta tenha mudado de razão social.
- b) Incorporações imobiliárias canceladas foram contabilizadas apenas para efeito de registros de incorporações realizadas por ano em cartório, mas não contabilizadas para quantidade de terrenos incorporados ou área construída pela incorporação imobiliária no bairro Planalto;
- c) Registros de incorporação imobiliária com mais de um ano que não tiveram suas obras iniciadas, conforme nossas observações de campo, foram contabilizados para quantidade de terrenos destinados a incorporação, mas não considerados em termos de área construída como dispõe o projeto registrado. Já os empreendimentos que iniciaram suas obras (mesmo que no momento da averiguação em campo estejam paralisadas) foram contabilizados para as variáveis analisadas de área de terreno das incorporações, bem como área construída, privativa e demais variáveis que englobem os empreendimentos construídos conforme o projeto de registro da incorporação;
- d) Consideramos área privativa dos imóveis tipo apartamento os cômodos internos (salas, quartos, cozinha, wc, área de serviço, varanda) sem a garagem ou ambiente

de *giardino*, ou seja, sem a área descoberta. Do mesmo modo, na área privativa dos imóveis tipo casa consideramos apenas os cômodos internos sem a área descoberta (quintal). No caso de haver mais de uma dimensão para a área privativa (apartamentos e casas com tamanhos diferentes) num mesmo empreendimento imobiliário, optamos pela referência da maior área privativa coberta do apartamento ou da casa. No caso de haver apenas um imóvel com dimensão diferente no empreendimento, a conduta adotada foi optar pela dimensão que prevalece.

Nos registros do 7º ofício de Notas de Natal, em abril de 2017, encontramos 32 empresas e 44 incorporações imobiliárias no bairro Planalto, sendo que 2 empresas se inserem em nosso critério “a”, por possuírem o mesmo proprietário, e 01 teve suas incorporações canceladas no bairro, encaixando-se no nosso critério “b”. Dessa feita, na prática, chegamos a um resultado que reduz as incorporadoras para 30 empresas e as incorporações imobiliárias para 42 no bairro, sendo esta a população do nosso estudo.

Assim, das 30 empresas com registro de incorporação imobiliária no bairro Planalto, 8 não conseguimos localizá-las; 21 conseguimos seu contato, mas apenas 10 concederam gentilmente suas entrevistas, o que nos rendeu uma amostra de 30% dessas empresas que juntas contribuíram com um total de pouco mais de 6 horas de entrevistas gravadas e uma respondida por escrito, entre junho e julho de 2017, em seus respectivos escritórios. A identidade dos entrevistados e das empresas a que representam foi preservada por razões éticas, de modo que a substituímos por um código alfanumérico simbolizado pela letra “E” de Entrevistado, independente do gênero, e um número aleatório de 1 a 10, correspondente à quantidade de empresas que responderam a nossa pesquisa. As referidas entrevistas constituíram-se em três partes:

Na primeira parte, buscamos capturar o perfil dessas empresas no que se refere ao tempo de atuação no mercado, porte da empresa, recursos para construção e tipo de financiamento ofertado para os clientes, faixa de preço dos imóveis e o conceito de moradia que a empresa quer imprimir através de seus empreendimentos, onde eles estão construídos.

Na segunda parte da entrevista aos incorporadores, focalizamos na atuação da empresa especificamente no bairro Planalto, buscando traçar um perfil dos empreendimentos e imóveis produzidos no bairro, tais como: a quem se destina (classe de rendimentos); as vantagens e desvantagens locais do bairro para os empreendimentos construídos e para os consumidores desses produtos imobiliários e a perspectiva de negócios da empresa no bairro.

Na terceira parte, nos atemos a averiguar o contexto político-econômico que favoreceu ou não a implantação desses empreendimentos no bairro Planalto e a avaliação que os empreendedores fazem das políticas-públicas no bairro e leis gerais para a construção no local.

A finalidade deste procedimento foi adquirir subsídios para além dos dados numéricos e dos aspectos dos imóveis no bairro, no intuito de melhor compreender e analisar aspectos qualitativos da atuação da incorporação imobiliária no bairro Planalto e os impactos refletidos naquele espaço.

Exceto entrevista não estruturada, não gravada, em caráter de conversa informal que tivemos com agente público e que também nos serviu de subsídios à nossa pesquisa, todas as entrevistas que realizamos, quer seja com os incorporadores, quer com os proprietários fundiários foram estruturadas, para cada caso, conforme roteiros de entrevistas utilizadas como instrumentos de pesquisa expostos nos Apêndices C, D e E deste trabalho. Salientamos que, no roteiro de entrevista destinado aos incorporadores, o que está destacado em vermelho se deve a necessidade de deixar clara a expectativa de resposta para aquele entrevistado que optou por responder por escrito, sem contato direto com esta autora.

Nos aspectos técnicos da pesquisa, a principal técnica utilizada foi a *observação direta intensiva*, a qual é realizada através de duas técnicas: a *observação* e a *entrevista*, conforme Lakatos e Marconi (1991).

A *observação* consiste numa técnica de coleta de dados que “utiliza os sentidos na obtenção de determinados aspectos da realidade. Não consiste apenas em ver e ouvir, mas também em examinar fatos ou fenômenos que se desejam estudar” (LAKATOS, MARCONI, 1991, p. 190). A *observação*, na investigação científica, abarca várias modalidades, as quais variam de acordo com as circunstâncias. Das quatro modalidades apontadas por Ander-Egg (apud LAKATOS; MARCONI, 1991), utilizamos as seguintes:

Quanto aos meios, lançamos mão tanto da *observação assistemática*, quanto da *sistemática*. As quais Lakatos e Marconi (1991, p. 192-193), definem que a primeira “consiste em recolher e registrar os fatos da realidade sem que o pesquisador utilize meios técnicos especiais ou precise fazer perguntas diretas”. A segunda caracteriza-se por utilizar instrumentos para coleta dos dados ou fenômenos observados. Na *observação sistemática* “o observador sabe o que procura e o que carece de importância em determinada situação”.

Ainda com base em Lakatos e Marconi (1991), quanto à participação do observador, esta pesquisa classifica-se em *observação participante natural*, na qual a autora/pesquisadora tem participação real no recorte espacial do estudo; *individual*, por consistir numa observação

realizada pela autora, em sua pesquisa de mestrado e *efetuada na vida real*, onde o evento ocorre.

Quanto à técnica da *entrevista*, optamos por entrevistas estruturadas, também denominadas de padronizadas, as quais, sendo previamente estabelecidas, permitem obter dos entrevistados respostas às mesmas perguntas, de modo que as diferenças si dão entre as respostas dos entrevistados e não entre as perguntas, possibilitando a comparação das respostas (LODI apud LAKATOS; MARCONI, 1991).

Para análise das entrevistas tentamos nos aproximar da técnica da Análise Proposicional do Discurso (APD), por ser esta uma variante da análise temática que procura resolver algumas insuficiências da divisão em categorias, além de ser adaptável a quaisquer dados da linguagem, especialmente ao material verbal produzido por entrevista, conforme Bardin (2011). Também conhecida por “análise por agregados”, esta é:

[...] uma análise de conteúdo [do discurso] com um objetivo inferencial: é verdade que se procuram ‘modelos argumentativos’, mas trabalha-se com o significado dos enunciados. Ainda que se apoie em bases linguísticas, aliás simples, e que se sinta certo espírito vindo da análise do discurso, a APD continua sendo uma técnica empírica relativamente fácil de aplicar”. O objetivo da APD é identificar o ‘universo de referências’ dos agentes sociais. Em outras palavras, como e por meio de que estrutura argumentativa se exprime as questões e as ações dos agentes? (BARDIN, 2011, p. 235).

A APD comporta uma série de operações, dentre as quais a transcrição e a digitação prévia das entrevistas para ulterior decodificação com as respectivas divisões do texto em proposições, conforme as operações requeridas por essa técnica. Já no que diz respeito aos *Referentes – Núcleos* (RN*)³, os quais fazem parte da base do método utilizado pela APD, optamos por apontá-los na própria discussão e análise das entrevistas em nosso texto.

Conforme Bardin (2011, p. 236) “Os referentes – núcleos são geralmente substantivos ou então pronomes. São em número limitado, de dez a vinte. Com efeito, ‘um pequeno número de objetos temáticos estrutura as cognições do sujeito a proposito de determinado tema’”. Continua o autor esclarecendo que estes são determinados e selecionados “em função do seu ‘poder estruturante do discurso’, bem como do seu ‘forte valor referencial do ponto de vista dos conteúdos’, e ‘não apenas da sua frequência ou ocorrência’. O objetivo nesta seleção é que a grade dos RN[*] possa dar conta de um máximo de proposições do texto.”

³ O asterisco (*) na sigla para *Referentes – Núcleos* (RN*) se dá por opção da autora para diferenciá-la da mesma que de refere ao nome do estado do Rio Grande do Norte.

Convém destacar, afirma Lakatos e Marconi (1991) que a técnica da *observação* na pesquisa, do ponto de vista científico, assim como outras técnicas, oferece tanto vantagens como limitações, havendo por isso, necessidade de se aplicar mais de uma técnica ao mesmo tempo. Assim, recorreremos também à pesquisa *desk research*, a qual se dá pela exploração de dados secundários da coleta e uso de informações já publicadas e/ou disponíveis em trabalhos de pesquisa científica sobre o bairro, notícias de jornais, sites de imobiliárias, panfletos dos empreendimentos, bem como anúncios, vídeos e imagens disponíveis na *web* sobre os mesmos.

Foram coletados dados e informações junto a órgãos como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana (STTU), Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT), Secretaria de Estado de Segurança Pública e da Defesa Social (SESED), através da sua Coordenadoria de Informações Estatísticas e Análises Criminais (COINE), Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Norte (JUCERN), Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON – RN), 7º Ofício de Notas de Natal dentre outros.

Os recursos utilizados para organização, processamento e tratamento dos dados contou com registros fotográficos da autora, ferramentas do *google Earth pro*, *google maps*, QGIS 2.14.15, *excel*, *paint*, *word* e apoio de um pacote estatístico, o *Statiscal Package for Social Sciences* (SPSS), *software* muito utilizado nas análises em ciências sociais. Essas ferramentas possibilitaram a elaboração dos mapas, gráficos, tabelas, quadros recortes e tratamentos de imagens que ilustram a discussão apresentada nesta pesquisa.

A partir dos dados e informações obtidas; das imagens de momentos diferentes do bairro; da leitura da dinâmica do Estado enquanto agente produtor, consoante a sua atuação na formação daquele espaço; e da atuação do setor privado nas frações de capitais ali representadas, comparando com o antes e o depois da incorporação imobiliária, buscamos fazer uma análise interpretativa da atuação e consequentes impactos/reflexos socioespaciais desse novo agente produtor, o incorporador imobiliário, no bairro Planalto no período de 2005 a 2017.

Embora nosso método procedimental tenha suas bases no método regressivo-progresso lefebvriano, à estrutura escrita deste trabalho optamos por seguir uma linearidade do pensamento organizado e sistematizado a partir do que encontramos na literatura, como respaldo teórico, e no campo, enquanto conteúdo empírico do recorte espacial estudado, consoante à dialética que envolve seu passado e presente.

Dessa feita, esta dissertação está dividida em seis capítulos, nos quais o primeiro se destina a esta introdução, na qual apresentamos a nossa proposta de trabalho com as suas

respectivas especificidades, pressuposto, problema de pesquisa, objetivos, relevância do estudo, finalidade, método, metodologia e procedimentos metodológicos.

O segundo capítulo apresenta os conceitos e fundamentação teórica sobre os quais embasamos toda a discussão que se imbrica nos capítulos seguintes com a interface dos dados empíricos apresentados.

O terceiro capítulo aborda a expansão urbana de Natal em seus aspectos sociais, econômicos e políticos com enfoque na Zona Oeste, região onde se localiza o Planalto.

O quarto capítulo expõe o bairro Planalto no momento da realização desta pesquisa, contemplando dados de sua população, infraestrutura pública, índices de criminalidade e do comércio e serviços locais.

O quinto capítulo é o que poderíamos chamar de “veia aorta” do nosso estudo, se detém, portanto, na atuação da incorporação imobiliária no bairro, traçando o perfil do seu incorporador, os aspectos que envolvem os empreendimentos construídos e os impactos e reflexos decorrentes da atuação do capital incorporador no bairro, sobretudo em seu contexto socioespacial.

Por fim, o sexto capítulo traz as conclusões da pesquisa com uma síntese dos seus resultados, perspectivas para o seu recorte espacial, ponderações críticas e sugestões/proposituras à resolução da problemática urbana analisada, além de algumas considerações acerca das limitações deste estudo.

2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE COMO NEGÓCIO

Neste capítulo, procuramos tratar dos principais conceitos e teorias que permeiam a discussão da produção capitalista do espaço sob o foco da atuação do capital imobiliário, sobretudo o incorporador, para assim subsidiarmos a discussão que propomos acerca da produção do espaço do bairro Planalto, observando os nexos nos quais se apoiam as relações de (re)produção do capital naquele espaço e como este se constitui na urbanização contemporânea tendo a cidade não mais como *locus* da produção de mercadorias e do consumo, mas ela própria o produto a ser comercializado através dos espaços elaborados pelo capital para satisfação de seus interesses econômicos e contemplação dos desejos e necessidades da vida humana.

2.1 A Produção do Espaço urbano

Para compreendermos a produção do espaço urbano, iniciemos pelo conceito chave de espaço no pensamento lefebvriano: “O espaço (social) é um produto (social)” (LEFEBVRE, 2013, p. 86). Portanto, sua raiz está no trabalho, numa perspectiva marxista, cuja divisão social é base das relações sociais de produção. Cada sociedade produz um espaço, seu espaço, que por estar consubstanciado no trabalho apresenta-se homogeneizado, fragmentado e hierarquizado.

O espaço só pode ser apreendido dialeticamente (LEFEBVRE, 2013), pois constitui uma abstração concreta, sendo que a principal contradição espacial da sociedade é a confrontação entre espaço abstrato (exteriorização de práticas econômicas e políticas que se originam com a classe capitalista e com o Estado) e o espaço social (espaço de valores de uso produzidos pela complexa interação de todas as classes na vivência diária). Isto implica que sua importância é conquistada pela dialética entre o valor de uso e o valor de troca, que produz tanto um espaço social de usos quanto um espaço abstrato de expropriação. Nesses termos, conceitualmente, o espaço (social) em Lefebvre se assenta no tripé: práticas espaciais, representações do espaço e espaços de representação.

Lefebvre (2013) define, então, que as práticas espaciais englobam a produção e a reprodução, as quais compreendemos a partir do *espaço percebido*; as representações do espaço estão vinculadas às relações de produção, estas constituem o *espaço concebido*; e os espaços de representação expressam (com ou sem codificação) simbolismos complexos ligados ao lado

clandestino e subterrâneo da vida social, mas também a arte, cujo entendimento se dá pelo espaço *vivido*. Isto também pode ser entendido a partir da observação de que:

As grandes oposições sociais objetivadas no espaço físico (por exemplo, capital/província) tendem a se reproduzir nos espíritos e na linguagem sob a forma de oposições constitutivas de um princípio de divisão, isto é, enquanto categoria de percepção e de apreciação ou de estruturas mentais (parisiense/provinciano, chique/não chique, etc.). Assim, a oposição entre a 'margem esquerda' e a margem direita (do rio Sena), que os mapas e as análises estatísticas dos públicos (para os teatros) ou das características dos artistas expostos (nas galerias) mostram, está presente no espírito dos espectadores potenciais, mas também no dos autores de peças de teatro ou no dos pintores e críticos sob a forma de oposição, que opera com uma categoria de percepção e de apreciação, entre a arte refinada e a arte 'burguesa' (teatro de *boulevard*). [...] Como o espaço social encontra-se inscrito ao mesmo tempo nas estruturas espaciais e nas estruturas mentais que são, por um lado, o produto da incorporação dessas estruturas, o espaço é um dos lugares onde o poder se afirma e se exerce, e, sem dúvida, sob a forma mais sutil, a violência simbólica como violência despercebida [...] (BOURDIEU, 2007, 162-163).

Assim estruturas espaciais são consubstanciadas por estruturas mentais e ambas agem como catalisadoras umas das outras que se dá sobre a produção de bens tangíveis e intangíveis que se configuram no espaço (social) e na sua (re)produção. Esclarece Lefebvre que:

O conceito de espaço social desenvolve mediante sua ampliação. Se introduz no seio do conceito de produção, o invade, inclusive, chegando a fazer parte (quicá uma parte essencial) de seu conteúdo. Daí engendra um movimento dialético muito específico que não abole certamente a relação << produção-consumo>> aplicada as coisas (bens, mercadorias, objetos de troca), mas que modifica mediante sua ampliação. (LEFEBVRE, 2013, p. 141. Tradução nossa).

O espaço social funciona assim, junto ao seu conceito, como um instrumento de análise da sociedade, onde, imbricado no tempo, recortando-se em fragmentos, como tempo de trabalho, do consumo, do lazer, vincula-se espaços com atributos e práticas correspondentes formulando espaços-tempo, os quais estão essencialmente ligados a reprodução das relações sociais de produção (MARTINS, 2016).

O tempo histórico em Lefebvre é periodizado em três Eras, as quais, no entanto, não desconsideram a sua própria relatividade: a Era agrária, a Era industrial e a Era urbana. A caracterização de cada uma delas se dá pela compreensão de que:

O tempo e o espaço do período agrário são acompanhados de particularidades justapostas: as dos sítios, dos climas, da flora e da fauna, das etnias humanas

etc. O tempo e o espaço da era industrial tenderam e ainda tendem para a homogeneidade, para a uniformidade, para continuidade constrangedora. O tempo e o espaço da era urbana tornam-se diferenciais e esse caráter é posto em evidência pela análise. [...] Essa análise diferencial do espaço urbano escapa aos procedimentos analíticos que constata e consagram a homogeneização sob a aparência da racionalidade. Esses procedimentos analíticos apenas se atêm aos esquemas uniformes, às homologias. Eles conduzem às lógicas (a da troca, a da planificação etc.), ao invés de pôr o acento nas diferenças (LEFEBVRE, 2016, p. 82).

Discorrendo sobre as cidades e seus aspectos em cada tempo histórico, Lefebvre (2016) afirma que é preciso distinguir o urbano da cidade, entendendo que o urbano surge e se manifesta no curso da explosão da cidade, permitindo compreender certos aspectos dela como a centralidade, o espaço como lugar do encontro, a monumentalidade etc. O urbano trata-se, portanto, “de uma forma, a do encontro e da reunião de todos os elementos da vida social, desde os frutos da terra (trivialmente: os produtos agrícolas) até os símbolos e as obras ditas culturais” (LEFEBVRE, 2016, p. 80).

Para Lefebvre (2006) a vida urbana pressupõe encontro, confrontos das diferenças, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos, inclusive no confronto ideológico e político dos modos de viver, dos “padrões” que coexistem na cidade, o que leva a Harvey (2012) entender o direito à cidade para além do acesso individual e coletivo dos bens e infraestruturas da cidade, mas estaria esse direito ligado, sobremaneira, a capacidade do cidadão de opinar, mudar e transformar a cidade segundo seus desejos mais profundos.

Para a perspectiva em que se insere o nosso trabalho acerca da atuação do capital incorporador no bairro Planalto, consideramos urbanização “[...] o conjunto espacialmente estabelecido dos processos sociais [os quais] produz diversos artefatos: formas construídas, espaços produzidos e sistemas de recursos de qualidade específicas, todos organizados numa configuração espacial distintiva” (HARVEY, 2005, p. 170), onde Milton Santos (2005) a avalia como processo, forma e conteúdo, abrangendo relações sociais, políticas econômicas, culturais e ideológicas. Em especial no que se refere à *forma* tanto no processo de urbanização quanto especificamente as formas empregadas ao espaço, Sposito (2016), discutindo sobre a sua importância na leitura do espaço urbano, cita Roncayolo (1990) por este considerar que a noção das formas diz mais do que a sua aparência visível em objetos urbanos, arranjos e configurações; a sua compreensão inclui a distribuição dos grupos sociais e das funções na cidade.

Numa consonância que podemos fazer com o pensamento de Castells (2000, p. 304), sob o entendimento de que “O espaço está carregado de sentido. Suas formas e seu traçado se

remetem entre si e se articulam numa estrutura simbólica, cuja eficácia sobre as práticas sociais revela-se em toda análise concreta”, Sposito (2016) considera que a articulação entre as formas, os processos e as lógicas que ensejam as dinâmicas de estruturação são importantes para compreender as relações que se dão sob a morfologia urbana.

Isso nos remete a Kevin Lynch (1997) ao afirmar que o vínculo que estabelecemos com a cidade depende tanto da sua constituição física [forma], quanto da representação mental que fazemos dela a partir de imagens públicas, as quais são definidas como “[...] imagens mentais comuns a vastos contingentes de habitantes de uma cidade” (LYNCH, 1997, p. 8). Estas, por sua vez são decompostas por esse autor em três componentes fundamentais, quais sejam: identidade, estrutura e significado, onde a identidade está no sentido do seu reconhecimento como unidade destacável ou separável do contexto da cidade; a estrutura seria o atributo relacional espacial e paradigmático; e o significado o portador de sentido prático ou emocional.

Forma, função e estrutura estão interligadas por processos históricos, econômicos e sociais que emprestam ao espaço uma realidade objetiva, o que faz deste espaço um produto social em permanente processo de transformação. Assim, Santos (1985, p. 50) defende que “A compreensão da organização espacial, bem como de sua evolução, só se torna possível mediante a acurada interpretação do processo dialético entre formas, estrutura e funções através do tempo”.

Desenvolvendo seu pensamento, Santos (1985) esclarece que a *forma* é o aspecto visível de uma coisa ou o arranjo ordenado de objetos, um padrão evidenciado, pelo qual, tomado isoladamente, teríamos apenas uma descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num determinado momento; a *função* acolhe a ideia de atividade esperada, expectativa, de uma forma, pessoa, instituição ou coisa; a *estrutura*, por sua vez, é associada a inter-relação de todas as partes de um todo, tem haver com o modo de organização ou construção; já o *processo* está ligado a conceitos de tempo, no sentido de continuidade e mudança, uma ação que se desenvolve em direção a um resultado qualquer.

O espaço, através de sua organização/arranjo, pode ser usado em sua produção capitalista como um instrumento político intencionalmente manipulado, mesmo se, e quando, a intenção é dissimulada sob as aparências da forma espacial. Ele pode ser um meio nas mãos de um indivíduo ou de um grupo de uma classe dominante, que pode ser representado pelo Estado, por uma corporação, um representante local ou global, ou ainda pode representar os objetivos particulares de seu projetista, no pensamento lefebvriano.

Sob esse ângulo, e à luz de uma realidade mundial técnica, científica e informacional avançada, Santos (2007), numa leitura do espaço do cidadão na sociedade capitalista [no espaço

urbano], analisa que a percepção do espaço se dá de modo parcial e truncada e quanto mais ele se mundializa, mais se apresenta como fragmentado. As conjecturas de Santos, leva-o a afirmar que:

O espaço tem muito de parecido com o mercado. Ambos, por meio do trabalho de todos, contribuem para a construção de uma contrafinalidade que a todos contém funcionalmente e, malgrado eles, os define. Mercado e espaço, forças modeladoras da sociedade como um todo, são conjuntos de pontos que asseguram e enquadram diferenciações desigualadoras, na medida em que são, ambos, criadores de raridade. E como ‘o mercado é cego’, para os fins intrínsecos das coisas, o espaço assim construído, é igualmente um espaço cego para os fins intrínsecos dos homens. Daí a relação íntima e indissociável entre a alienação moderna e o espaço (SANTOS, 2007, p. 80).

As condições técnicas, científicas, informacionais, sociais, econômicas e simbólicas que permeiam o espaço, sobretudo urbano contemporâneo, e que lhes facilitam o encontro, a partir do encurtamento das distâncias no tempo; que lhes conferem maior produtividade a um menor custo; que cria possibilidades onde a natureza primeira não permitiria, lhe aproxima cada vez mais da lógica do mercado, a qual é guiada pelo valor de troca, mensurada pela raridade do que se apresenta, incentivada pela obsolescência programada e perceptiva da sua mercadoria e reproduzida pelas relações sociais que se dão neste espaço e para sua (re)produção.

Santos (2012, p. 210) afirma ainda que “[...] a construção do espaço em nossos dias não resulta unicamente da atividade econômica direta e imediata, mas também das experiências de valorização de áreas atualmente não ocupadas ou consideradas sem valor econômico”. Na disposição e uso de determinadas parcelas do espaço e na apropriação destas como esferas privadas do capital produtivo e agente imobiliário, observamos Carlos (2008b, p. 47-48) ao afirmar que estes atuam “[...] determinando como tal parcela será utilizada e qual classe social que irá desfrutá-la. Isso se expressará na segregação espacial fruto da diferenciação de classe, de seu poder econômico, político e social.”

Para Villaça (2001), há uma variada de naturezas de segregações no Brasil, sendo que é a segregação de classes sociais a que domina a estruturação de suas metrópoles. Para este autor, “[...] a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões* gerais ou *conjuntos* de bairros da metrópole” (VILLAÇA, 2001, p. 142), embora a segregação não impeça a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço, conclui o autor.

Acerca da segregação urbana, ponderamos especificamente sobre a distribuição das residências no espaço, analisada sob o ponto de vista de Manuel Castells, na qual:

A distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida etc. [numa correspondência entre uma *estratificação urbana* e o sistema de estratificação social]. (CASTELLS, 1983, p. 249. Grifo do autor).

Castells (1983, p. 250), define segregação como “tendência à organização do espaço urbano em zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas, entendendo essa disparidade não somente em termos de diferença, mas de hierarquia”, o que nos abre a possibilidade de exemplificá-la através do bairro Planalto. Marginalizado e, até início da década de 1990, pouco explorado pelo capital imobiliário, esse bairro se configura hoje como um eixo de crescimento da cidade do Natal, atraindo investimentos de alguns setores da economia, principalmente ligados à construção civil, sem, no entanto, deixar de evidenciar, através das estruturas e formas de sua paisagem, a quem este bairro se destina.

A paisagem, enquanto categoria do espaço nos permite perceber e apreender o movimento contido ou “escondido” em suas formas, como afirma Ana Fani Carlos, para quem:

[...] Esta paisagem, este ‘instantâneo’ que surge, a primeira vista, aos olhos do pesquisador, não é estático mas prenhe de movimento, de vida, de uma vida rica de relações que o homem (o indivíduo) mantém dia após dia para se reproduzir como ser humano, membro de uma sociedade e como espécie. Sob esta aparência estática se esconde e se revela todo o dinamismo inerente ao próprio processo de existência da paisagem, uma relação fundamentada em contradições; em que o ritmo das mudanças é dado pelo ritmo do desenvolvimento das relações sociais [...] fruto de um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas, e que aparece aos nossos olhos, por exemplo, através do tipo de atividade, do tipo de construção, da extensão e largura das ruas, estilo e arquitetura, densidade de ocupação, tipo de veículos, tipo de necessidades, usos etc. (CARLOS, 2008a, p. 48)

Essa interpretação da paisagem por Carlos (2008a) se assenta tanto na noção de espaço (social) quanto na dupla determinação da noção de produção do espaço da teoria lefebvriana, qual seja: a produção em seu sentido estrito, objetiva, de produção de mercadorias e todo o processo que a envolve, incluindo a divisão técnica do trabalho e as relações sociais que extrapolam a fábrica e tomam a sociedade como um todo em suas classes sociais; e a produção em sentido *lato*, subjetiva, referindo-se ao processo de produção do humano, da consciência sobre si mesmo, de seus desejos e possibilidades de transformação de sua realidade que abrange o espectro mais amplo do processo de produção de relações sociais, atingindo a cultura, a ideologia e o conhecimento.

Em se tratando de classes sociais, a sua teoria e análise, embora inacabada, surge em Marx sob suas discussões acerca do proletariado e da burguesia. Para Lefebvre (1979), cuja orientação é marxista, mas a análise é “lefebvriana”, as classes sociais só existem, efetivamente, no capitalismo, posto que elas se dão com a generalização da mercadoria, podendo ser analisadas em níveis que vão desde as forças produtivas e das relações de produção à análise ao nível das ideologias. Afirma ainda este autor que em todas as etapas da formação econômico-social, as classes sociais apresentam cisões, oposições, contrastes e conflitos e onde faltam essas oposições, a sociedade se estagna ou regride.

Marilena Chauí, em palestra proferida ao ar livre na capital paulista em 2016, faz uma análise extremamente contemporânea da sociedade brasileira, materializada pelas observações acerca do comportamento das classes sociais, a saber: burguesia, proletariado e “classe intermediária”, mais conhecida como “classe média”. Detendo-se nesta última, a filósofa, escritora e professora da Universidade de São Paulo (USP), se propõe a esclarecer o que vem a ser classe média, dissociando-a do que chamou de “emergência de uma nova jovem classe trabalhadora” no Brasil, cuja sua interpretação será importante à análise que teceremos, no decorrer dos capítulos seguintes, com vistas à compreensão da produção do espaço do bairro Planalto sob a atuação do capital incorporador.

Chauí (2016) adverte que a classe média não se define pela escolaridade, renda ou pelo seu consumo. Antes se define pelo modo como ela se insere no sistema da propriedade (ou no sistema de produção). Assim, a classe média se apresenta como a pequena proprietária de bens móveis e imóveis, que se acomoda nas burocracias do Estado, nas burocracias das empresas e nas profissões liberais, quais seja: os pequenos comerciantes, os pequenos agricultores, os profissionais liberais e os funcionários públicos. De modo que no Brasil, explica esta autora, não cresceu uma classe média, mas surgiu uma nova classe trabalhadora em função dos programas sociais e econômicos inaugurados com o governo Lula, os quais fizeram surgir toda uma camada nova de trabalhadores que não se insere na forma tradicional da planta industrial fordista, mas que se insere, sobretudo, no setor de serviços.

No entanto, essa nova classe trabalhadora, conforme Chauí (2016), não dispõe dos referenciais de organização como: os sindicatos, a planta fabril, as formas tradicionais de organização da classe trabalhadora, o que a fragiliza por sua desorganização, falta de expressividade pública e perda de consciência de classe. Isto a faz ser facilmente “arrebanhada”, “engolida” pela “ideologia do empreendedorismo” da classe média, a qual alimenta o sonho de virar burguesa, mesmo quando, na verdade, ela virou foi “trabalhador e não sabe”, na medida em que grande parte dos profissionais liberais hoje trabalha para empresas e por isso “não é

mais um trabalhador liberal”, conclui Chauí. Há assim, por sua vez, uma imitação da vida burguesa pela classe média que segue copiada pela nova classe trabalhadora, que, não obstante a uma nova “moldura”, o velho quadro se reverbera, o das lutas de classe quer seja no campo material, incluindo o econômico e o cultural, quer seja no campo simbólico de *status* social, como podemos perceber ante as observações postas:

[...] Na verdade, sobrou muito pouco da classe média [...] veja: você tem os profissionais liberais, certo? Eles são a classe média. Só que você tem o arquiteto que trabalha na empresa tal, o médico que trabalha na empresa tal, o advogado que trabalha na empresa... ele é um trabalhador! Ele não é mais um profissional liberal! [...] ele tá fazendo crescer o capital do dono da empresa pra onde ele trabalha. Ele virou um trabalhador [...] Ele acha que é uma classe média nova, próspera, comprou um apartamento... imagina... tem um negócio no apartamento dele que se chama ‘varanda gourmet’! [...] Eles não sabem o que eles são [...] **E eles tem o sonho próprio da classe média. E o que a classe média sonha? Ela sonha em virar burguesa!** É por isso que ela compra o apartamento com a varanda *gourmet* e usa a roupinha com grife [...] Ela pensa que é isso que faz ela ser burguesa [...] Para ser burguês você tem que ter a propriedade privada dos meios de produção! Você pode ter um monte de dinheiro na poupança, pode ter um monte de investimento no Santander [o maior banco da zona euro e que tem filial no Brasil] isso não faz de você classe dominante. Mas ela tem um pesadelo: e o pesadelo é ser considerada parte da classe trabalhadora. Ela considera que isso é uma queda. Que ela cai socialmente se ela for considerada trabalhadora [...] (CHAUÍ, 2016. Grifo nosso).

Embora as classes sociais, de um modo geral, não possam ser definidas tão somente pela escolaridade, renda ou consumo, sobretudo a classe média, como defende Chauí (2016) e outros estudiosos, essas categorias, ainda que de forma coadjuvante, contribuem para pensarmos o modo como se expressa a sociedade em seu modo de vida e na produção do espaço historicamente construído. A exemplo, o intenso debate⁴ em torno do qual se dá o fenômeno socioeconômico que atingiu milhares de brasileiros, alargando sua base de consumo, o qual levou a emergência da definição ou alocação de uma classe social nova, consoante as especificidades econômicas, sociais e culturais que a abarca.

A discussão em torno de classe social que emerge com o governo Lula, ou governo neodesenvolvimentista para alguns estudiosos, talvez pela complexidade em que se insere, levou a condição de suas diversas denominações e perspectivas seja “nova classe média” por

⁴ Márcio Pochmann (2014) em *O mito da grande classe média: capitalismo e estrutura social* e Jessé de Souza (2012), em *Os batalhadores brasileiros: nova classe média ou nova classe trabalhadora?*; Marcelo Neri (2008), em *A Nova Classe Média*; Amauri Souza e Bolívar Lamounier (2010), em *A classe média brasileira: ambições, valores e projetos de sociedade*.

Neri (2008); Souza e Lamounier (2010); “setor inferior das classes médias” por Volochko (2011); “classe batalhadora” por Jessé de Souza (2012); ou ainda “nova classe trabalhadora” por Pochmann (2014) e Chauí (2016), cuja definição seguiremos neste trabalho por concorrer com a concepção de que tal classe (a nova classe trabalhadora) está associada ao incremento do poder aquisitivo da classe social de baixa renda, em suas diversas subdivisões, de acordo com a sua renda salarial, a partir do aumento real do salário mínimo e do seu poder de compra (consumo), bem como da ampliação de direitos sociais e inserção nos cursos técnicos e universitários conforme discutido por Pochmann (2014), observados os dados de institutos de pesquisas como o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), Fundação Getúlio Vargas (FGV) e informações gerais presentes nas mídias locais e internacionais acerca deste fenômeno no Brasil.

Nesse contexto, achamos importante ressaltar ainda o pensamento de Bourdieu (1992) cujo conteúdo, imaginamos, possa jogar luz sobre a complexidade em que imerge as classes sociais e, em especial, o motivo pelo qual ora encontramos tantas definições para o fenômeno socioeconômico que envolveu a sua discussão no Brasil e sobre o qual espreitamos vir a ser um movimento de (ou nas) classes sociais que infligiu certa dissociação da população menos abastada de sua identidade com o grupo social a que realmente pertence. Uma espécie, enfim, de “disforia de classe”:

Uma classe não pode jamais ser definida apenas por sua situação e por sua posição na estrutura social, isto é, pelas relações que mantém objetivamente com as outras classes sociais. Inúmeras propriedades de uma classe social provém do fato de que seus membros se envolvem deliberada ou objetivamente em relações simbólicas com os indivíduos das outras classes, e com isso exprimem diferenças de situação e de posição segundo uma lógica sistemática, tendendo a transmutá-las em *distinções significantes*. É a independência relativa do sistema de atos e de procedimentos expressivos, ou por assim dizer, das *marcas de distinção*, graças às quais os sujeitos sociais exprimem, e ao mesmo tempo constituem para si mesmos e para os outros, sua posição na estrutura social (e a relação que eles mantêm com esta posição) operando sobre os ‘valores’ (no sentido dos linguistas) necessariamente vinculados à posição de classe, uma duplicação expressiva que autoriza a autonomização metodológica de uma ordem propriamente cultural (BOURDIEU, 1992, p. 14. Grifo do autor).

Desse modo, vinculando a análise espacial às transformações da sociedade produzidas pelo esforço de acumulação de capital e pela luta de classes, observamos ainda as palavras de Maria José Calixto, nas quais ela reforça o poder das representações na produção do espaço ao afirmar que:

O espaço urbano é também definido pela produção e difusão de ideologias, o que inclui a produção e a consequente difusão de um ‘estilo de vida’, valores, gostos, acontecimentos, experiências, interesses, necessidades, significados, ideias, novas formas de morar, ou num sentido mais amplo, marcado pela composição de um texto no imaginário, o que favorece a diferenciação, o isolamento e o primado do espaço privado. Instaura-se um processo contraditório entre a necessidade de aglomerar (imposta pela cidade) e, ao mesmo tempo, de se afastar/isolar. Esse processo é caracterizado/determinado, portanto, por interpretações e leituras diferenciadas, uma vez que a realidade é complexa, comportando diferentes apreensões. (CALIXTO, 2001, p. 80).

Nesse sentido, voltamos nosso olhar mais uma vez para Lefebvre, cujo pensamento ressalta a interdependência entre as relações sociais e a produção do espaço consoante o modo de produção (das mercadorias) da sociedade. O que nos remete a interpretação de Clóvis de Barros Filho acerca do pensamento marxista, cuja essência alimenta as ideias lefebvrianas:

Marx acreditava que as explicações das ocorrências do mundo da vida se encontram camufladas, escondidas numa infraestrutura econômica. E assim, em qualquer sistema econômico considerado, é ali que você encontra as verdadeiras causas das ideologias, dos discursos, das dominações e de toda a produção humana. **A consciência resulta da maneira como produzimos bens materiais numa determinada sociedade** (BARROS FILHO, 2015 apud SILVEIRA⁵, 2017a, p. 6. Grifo nosso).

A partir da discussão acerca da produção, Lefebvre defende que o processo de reprodução da sociedade, sob o comando do capital, realiza-se na produção do espaço, e este, por sua vez, passa a configurar-se como condição para reprodução ampliada do próprio capital.

É sob a análise das relações de produção que Lefebvre (2016) discorre sobre o processo de urbanização, o qual advindo da sociedade industrial, do crescimento quantitativo da produção econômica, superou a importância de sua causa inicial (a industrialização) gerando um fenômeno qualitativo que se expressa pela problemática urbana e assim apresenta a tese de que:

[...] a problemática urbana desloca e modifica profundamente a problemática originada do processo de industrialização. [A sociedade urbana] designa uma realidade em formação, em parte real e em parte virtual [...] Poder-se-ia dizer, empregando-se uma metáfora corrente, que o *urbano* é um continente que se descobre e que se explora à medida que é construído (LEFEBVRE, 2016, p. 76 – 77. Grifo do autor).

⁵ A referência SILVEIRA, penúltimo nome da autora, dá-se em substituição ao seu último nome (Guilherme). Esta é uma opção da autora à sua referência em função da padronização e resgate de seu *Curriculum Lattes*, trabalhos já publicados ou a publicar.

Segundo Lefebvre (2016), a indústria surge efetivamente como a ‘não cidade’ e a ‘anticidade’, uma vez que ela atacou as cidades de modo a dissolvê-las, promovendo seu crescimento desmesuradamente, provocando o fenômeno da sua implosão-explosão. Para este autor,

Com a indústria, tem-se a generalização da troca e do mundo da mercadoria, que são seus produtos. O uso e o valor de uso quase desapareceram inteiramente, não persistindo senão como exigência do consumo de mercadorias, desaparecendo quase inteiramente o lado qualitativo do uso. Com tal generalização da troca, o solo tornou-se mercadoria; o espaço, indispensável para vida cotidiana, se vende e se compra. Tudo o que constituiu a vitalidade da cidade como obra desapareceu frente à generalização do produto.

Pode-se dizer então que a realidade urbana desapareceu? Não, ao contrário. Ela se generaliza. A sociedade inteira torna-se urbana (LEFEBVRE, 2016, p. 79).

Considerando o espaço urbano capitalista, a fragmentação lhe é particular, sendo possível conceber-lhe uma divisão econômica e outra social, como observa Vasconcelos, Corrêa e Pintaui (2016). Estes autores afirmam que a espacialidade das atividades econômicas respondem a uma lógica própria vigente no momento de sua implementação que resultam dos intrincados processos que originam a divisão econômica do espaço urbano; ao passo que a divisão social se dá por numerosas áreas sociais, cada uma caracterizada por uma relativa homogeneidade interna e heterogeneidade entre elas, conformando um mosaico social na cidade com distintas formas e conteúdos sociais. O que leva a segregação espacial configurar-se como um dos mais importantes processos da produção do espaço urbano, sendo inclusive um produto social, como afirmam os mesmos autores a seguir:

Produto e meio, a segregação é parte integrante dos processos e formas de reprodução social, pois a relativa homogeneidade interna de cada área social cria condições de reprodução da existência social que ali se verifica. Há, em realidade, uma profunda conexão entre segregação e classes sociais, conforme aponta Harvey na década de 1970 (Harvey, 1985). Assim, fragmentação social e fragmentação espacial são correlatas (VASCONCELOS, CORRÊA e PINTAUDI, 2016, p. 9).

No modo de produção capitalista que tem por base a tríade terra, trabalho e capital (ou seja, renda, salário e lucro), o espaço urbano é marcado ainda pela divisão social do trabalho, a qual conduz a lutas de classe, conflitos sociais e econômicos, tensões e contradições que se materializam nas diferenciações socioespaciais que fragmentam e segregam o espaço. A reprodução do capital e de suas diversas frações atua na realização dos desejos e necessidades

da vida humana, transformando-os em bens intercambiáveis do espaço urbano, que não obstante ser a cidade o *locus* do negócio passa, ela própria, a ser objeto de negócio mediada por valores sociais, econômicos e simbólicos que mercantilizam o espaço e privatizam seu uso social, tornando a cidade mais econômica do que social (CARLOS, 2015; ALVAREZ, 2015; VOLOCHKO, 2015), sobretudo sob a visão, o modelo, do planejamento empreendedor e empresarial, ou seja, o *planejamento estratégico* adotado no Brasil em meados dos anos 1990, a partir da implantação da política neoliberal no país, que instigou a competição entre as cidades.

2.1.1 O modo de produção capitalista, o Estado e as práticas espaciais na produção do espaço urbano

Carlos Vainer (2015)⁶ explica que o planejamento estratégico foi criado em meados dos anos 1970 e início dos anos de 1980 na escola de negócios de Harvard (EUA), como um modelo de planejamento corporativo, empresarial, que é “exportado”, “contrabandeado”, para esfera urbana e passa a reger o planejamento das cidades, a colocando como empresa, e, por isso, competindo com outras empresas (cidades). Nesse contexto, Harvey (2005), escreve que, nos países de capitalismo avançado, de fato, as cidades passaram do administrativismo urbano (Estatal) ao empreendedorismo urbano (atento ao regime de acumulação flexível), passando o Estado a atuar como agente disciplinador desse empreendedorismo, mas sempre a favor do capital, ou seja, a favor do negócio que, por sua “compulsão” passou a ser o da própria cidade em função da mercadoria localização.

Para Corrêa (2016, p. 45), “O Estado capitalista desempenha múltiplos papéis em relação à produção do espaço. Essa multiplicidade decorre do fato de o Estado constituir uma arena na qual diferentes interesses e conflitos se enfrentam”. Na cidade capitalista, o papel do Estado mantém-se contraditório. Gottidener (1993) já escrevera que, se de um lado a intervenção do Estado é necessária à coerência do espaço social em face de sua destruição pelas transformações capitalistas dos valores de uso em valores de troca, substituindo o espaço social por espaço abstrato, de outro, suas intervenções são explicitadas pela relação de dominação. Tal observação coloca o Estado a serviço do capital, pensamento que, nesse ponto, é

⁶ Em entrevista sobre “A crise urbana brasileira” concedida em 15 de jan. 2015, a Paulo Passarinho, na Associação dos Engenheiros da Petrobras (AEPET - Nacional), publicada em 10 de fev. 2015. Disponível em: https://youtu.be/BK_KG35rxuI. Acesso em: 27 set. 2017.

compartilhado por David Harvey em suas obras, quando defende que as intervenções do Estado não resgatam o espaço social, ao contrário, reforça a hegemonia do espaço abstrato produzindo alguns de seus próprios espaços através do planejamento ou lhes favorecendo através de estruturas montadas ou desmontadas ante a sociedade.

Ao discutir as transformações político-econômicas do capitalismo do final do século XX, Harvey (2014, p. 117), entende que “No Ocidente, ainda vivemos uma sociedade em que a produção em função de lucros permanece como o princípio organizador básico da vida econômica”. E ao discutir sobre a acumulação do capital, deixa claro a sua dependência do espaço, assinalando que:

A acumulação do capital foi uma ocorrência profundamente geográfica. Sem as possibilidades inerentes da expansão geográfica, da reorganização espacial e do desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo, há muito tempo, teria deixado de funcionar como sistema econômico político. Essa mudança incessante rumo a um “ajuste espacial”, referente as contradições internas do capitalismo (registrada, de modo mais perceptível, como superacumulação de capital numa área geográfica específica), junto com a inserção desigual de diversos territórios e formações sociais no mercado mundial capitalista, criaram uma geografia histórica global da acumulação do capital, cujo caráter precisa ser mais bem entendido. (HARVEY, 2005, p. 193)

Para Harvey, o capitalismo enfrenta duas áreas de dificuldade que precisam ser negociadas com sucesso para que tal sistema permaneça viável, a saber: as qualidades anárquicas dos mercados de fixação de preços e a necessidade de exercer suficiente controle sobre o emprego da força de trabalho para garantir adição de valor na produção, bem como lucros para o maior número possível de capitalistas.

É importante ainda que os produtores coordenem as decisões de produção com as necessidades, vontades e desejos dos consumidores, considerando as restrições de orçamento e custos que afetam as partes envolvidas em toda transação de mercado. Para tanto, Harvey (2014), remetendo-se a Adam Smith, observa que a ‘mão invisível’ do mercado nunca bastou. Ao crescimento estável do capitalismo é necessária a intervenção e regulamentação do Estado, seja para evitar excessos de concentrações de poder de mercados, seja para fornecer bens coletivos que não podem ser produzidos e vendidos pelo mercado.

Além disso, no pensamento harveyano, a dinâmica do capitalismo é afetada por pressões coletivas diretas, na imposição de controles de salários e preços; ou indiretas, através de propagandas subliminares que transmitem a incorporação à população de novos conceitos sobre necessidades e desejos básicos da sua vida, as quais geram propensões sociais e psicológicas benéficas à reprodução e crescimento do capitalismo, como:

[...] o individualismo e o impulso de realização pessoal por meio da autoexpressão, a busca de segurança e identidade coletiva, a necessidade de adquirir respeito próprio, posição ou alguma outra marca de identidade individual, têm um papel na plasmação de modos de consumo e estilos de vida. (HARVEY, 2014, p. 118).

As propensões sociais e psicológicas da sociedade são imediatamente cooptadas por diversas frações do capital que através de práticas espaciais podem criar, manter, desfazer e refazer formas e interações espaciais, (re)produzindo e/ou organizando o espaço.

Corrêa (2012, p. 35), define as práticas espaciais como “um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte ou preservando-o em suas formas e interações espaciais”. Para o referido autor tais práticas resultam da consciência da diferenciação espacial e dos diversos projetos engendrados para viabilizar a existência e a reprodução de uma atividade ou de uma empresa, de uma cultura específica ou da própria sociedade como um todo.

São práticas espaciais citadas por Corrêa (2012): a seletividade espacial, fragmentação-remembramento espacial, antecipação espacial, marginalização espacial e reprodução da região produtora, as quais podem ocorrer combinadas ou apresentarem um caráter complementar. Nesse sentido, entendemos que seja numa escala macro – nacional ou global; ou numa escala micro, em caráter intraurbano, não seria fora de lugar ponderar sobre tais práticas espaciais realizando-se ou reinventando-se em suas formas para atingir os objetivos de acumulação e reprodução do capital, consoante as especificidades do espaço em que atuam.

Nessa perspectiva, nos reportamos ao ajuste espacial de Harvey (2005), cuja ideia original é lançada sobre o problema do capital sobreacumulado que se resolve geograficamente subordinando outras áreas para atuação e garantia de acumulação e reprodução dos seus lucros. Não seria um tipo de ajuste espacial a cooptação de áreas onde a produção da “mercadoria” possa realizar-se em sintonia com as vontades e desejos dos consumidores, sem que afete as restrições de orçamento e custos das partes envolvidas na transação de mercado?

Os problemas espaciais de construção de imóveis para classe menos abastada, a qual ora se configura como um novo filão de mercado no Brasil em consequência do alargamento da sua base de consumo e potencialidades de crédito para compra de seu primeiro imóvel, parecem se resolver nas áreas periféricas ou nas periferias das grandes e médias cidades, em virtude da disponibilidade de terras e principalmente do preço dos solos que influi positivamente nos lucros do capitalista quando do produto final do capital incorporador, como observamos no caso do bairro Planalto, em Natal/RN, recorte do nosso estudo e sobre o qual discorreremos nos próximos capítulos.

É importante ressaltar que, numa primeira aproximação, a periferia é comumente associada à distância geográfica centro-periferia ou sociológica enquanto espaço de pobreza e da reprodução da força de trabalho, em função da diferença de localização, condições físicas e de infraestrutura de bens e serviços e demais investimentos aplicados sobre o terreno. Nessa perspectiva, observamos o questionamento de Nabil Bonduki acerca desse tema: “Quando toda a periferia tiver água, luz, asfalto, esgoto – e estamos nos encaminhando para isso – então vai acabar a periferia? Eu acho que não. Por causa do elemento social.” (apud SARAIVA, 2015, s/p).

O conceito de periferia tem passado por redefinições que levam em consideração, menos o distanciamento geométrico e cada vez mais fatores econômicos, sociais, estruturais, simbólicos e de representação desse espaço ante a totalidade da cidade que perpassa por hierarquia de espaços e sujeitos, sobretudo, ante a localização espacial, renda e estratificação social que consubstanciam a fragmentação da cidade e o seu negócio, ao negociar pedaços dessa cidade em função dos atributos que valorizam ou desvalorizam determinados espaços/regiões, como: infraestrutura, centralidades, padrão dos imóveis, paisagem, vizinhança etc.

Isso posto, há que se falar não mais em periferia, mas em periferias, dada a heterogeneidade em que se inscrevem física e socialmente a velocidade dos fenômenos que as circundam enquanto periferias contemporâneas, ou novas periferias urbanas como já vem sendo tratada na literatura ante a capitalização das periferias quer seja na perspectiva da financeirização do território com foco na presença de instituições financeiras públicas ou privadas e filiais de grandes redes varejistas de comércio e serviços em áreas opacas da cidade, abordada nos estudos de Fábio Contel e Maria Laura Silveira⁷ ou sob a atuação do mercado imobiliário formal em áreas de baixa renda diferencial, com deficiência de infraestrutura quantitativa e/ou qualitativa encontradas também nas discussões de Carlos (2015); Alvarez (2015); Volochko (2015) como seguimos consubstanciando-nos ainda no pensamento de Ribeiro e Diniz (2017), os quais, na atual fase do capitalismo, investem na tese de uma financeirização-mercantilização do território na perspectiva de que “[...] O importante a destacar é o caráter virtuoso da associação entre captura de renda e busca de lucro que a circulação do capital portador de juros pode propiciar (PAULANI, 2016, p. 528 apud RIBEIRO; DINIZ, 2017, p. 368).

⁷ Citado por José Tadeu Arantes em texto publicado sob o título: O impacto do fenômeno financeiro nas periferias das grandes cidades (15 de jan. 2016), disponível em: <http://agencia.fapesp.br/o_impacto_do_fenomeno_financeiro_nas_periferias_das_grandes_cidades/22546/>. Acesso em: 20 jun. 2016.

A cerca da valorização do território (no sentido de preço que incute num valor de troca) Volochko (2015) chama atenção para o fato de que é necessário, no entanto, que nos apercebamos da dialética existente entre valorização/desvalorização/capitalização do espaço.

A valorização do espaço ocorre, grosso modo, quando o trabalho social é incorporado efetivamente na produção do espaço através de melhorias em infraestruturas que fortalecem a centralidade do lugar [seja comercial, de serviços ou residencial]. Já a capitalização se liga a um processo mais fictício ligado ao aumento de preços considerando uma especulação sobre a valorização futura de algumas áreas. A capitalização prenuncia simbólica e ideologicamente a valorização, sendo um momento central do processo de valorização, o qual, todavia, pode se realizar com maior ou menor amplitude. Portanto, torna-se necessário conhecer e considerar cada espaço e suas articulações com o contexto urbano/metropolitano para projetarmos a valorização e se o nível de capitalização do espaço está deslocando-se das possibilidades de valorização efetiva (momento possível da crise ou bolha imobiliária) (VOLOCHKO, 2015, p. 113).

Observando que a localização, em função dos atributos que a cerca, ainda é um fator de peso e sobre a qual se trata a valorização dos espaços no negócio da cidade, como bem explica Ermínia Maricato⁸, seguiremos a definição dada por Bonduki e Rolnik (1982, p. 147) ao termo periferia, na qual a entende como: ‘as parcelas do território da cidade que têm baixa renda diferencial’, vinculando, “concreta e objetivamente, a ocupação do território urbano à estratificação social”, cuja definição, no nosso entendimento, ainda é aplicável a localização do nosso estudo, o bairro Planalto, devido a sua baixa renda diferencial e alocação de determinado estrato social no contexto da cidade (Natal).

Outra observação que não podemos deixar de sublinhar no âmbito das práticas espaciais e do fator “localização” nas áreas urbanas é a atuação dos agentes produtores do espaço ditos essenciais por Capel (2013) como o Estado, através de seus marcos regulatórios e infraestruturas alocadas pontualmente na cidade; o capital financeiro, que *ajuda* na promoção do crescimento da urbanização através do financiamento das construções, obtendo altos lucros com isso; e os incorporadores imobiliários, através de seus projetos arquitetônicos, que ocupam uma forma no espaço e sobre ela desenvolvem funções materiais e abstratas utilizando-se, inclusive, do *marketing* na produção do espaço.

Todas essas práticas espaciais concorrem, juntas ou separadamente, para transformações no espaço que ao (re)produzi-lo material, social e economicamente, convergem para ganhos

8 Ver Rede Rua - **A produção capitalista do espaço urbano**, transmitido ao vivo em 24 de ago. 2015. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=AR-JP6w8R_A&t=2127s>. Acesso em: 20 ago. 2017.

internos e de externalidades de tal forma que se não lhe dá a condição apropriada da urbanização, certamente lhe confere ganhos de “urbanismos”, na medida em que, segundo Lefebvre (2006, 2008, 2016), a urbanização refere-se a uma nova racionalidade, a que deriva da racionalidade urbana, da simultaneidade, do encontro, da festa; enquanto que o urbanismo está associado a racionalidade empresarial, de sua organização e divisão do trabalho, do produto enquanto mercadoria, experiência advinda da industrialização.

Para Lefebvre, o urbanismo pode trazer ao espaço crescimento quantitativo associado ao crescimento econômico, à produção industrial ou a sua racionalidade, sem, no entanto, lhe desenvolver crescimento qualitativo. De modo que:

Nessas condições [do urbanismo], as transformações na sociedade são mais aparentes do que reais. O fetichismo e a ideologia da transformação (por outras palavras: a ideologia da modernidade) ocultam a estagnação das relações sociais essenciais. O desenvolvimento da sociedade só pode ser concebido na vida urbana, pela realização da sociedade urbana. O duplo processo de industrialização e de urbanização perde todo seu sentido se não se concebe a sociedade urbana como objetivo e finalidade da industrialização, se se subordina a vida urbana ao crescimento industrial. [...] A realização da vida urbana exige uma planificação orientada para as necessidades sociais, as necessidades da sociedade urbana (LEFEBVRE, 2006, p. 141-142).

A produção de um espaço voltado ao direito ao trabalho, à instrução, à educação, à saúde, à habitação, aos lazeres, à vida é o que deve se esperar de uma sociedade verdadeiramente urbana, respaldada em seu direito à cidade, no pensamento lefebvriano.

2.1.2 Os agentes produtores do espaço

Carlos (2016a, p. 64) lembra que a noção de produção do espaço importa conteúdos e determinações que implicam considerar os vários níveis da realidade como momentos diferenciados da reprodução geral da sociedade em sua complexidade. Sob essa ótica, a autora contempla como sujeitos da ação dessa produção: *o Estado*, que representa a dominação política; *o capital*, com as suas estratégias de reprodução continuada, nas diversas esferas seja financeira, comercial e industrial, articulado com os demais setores da economia (chamando atenção para o mercado imobiliário⁹); e *os sujeitos sociais*, conduzidos pelas suas necessidades

9 O mercado imobiliário é constituído, segundo Ribeiro (1997, p. 40-41), pelos seguintes agentes: o proprietário da terra, o incorporador, o construtor, o financiador e o investidor imobiliário, para os quais o uso e a transformação do espaço urbano é o próprio *objeto* do lucro.

e desejos vinculados à realização da vida humana, que veem no espaço a condição, o meio e o produto de sua ação.

Para Corrêa (2016, p. 44) “São ainda válidas as tipologias [de agentes sociais produtores do espaço] elaboradas por Capel (1972), Bahiana (1978) e, mais tardiamente, por Corrêa (1989)”. Dessa feita, Corrêa, referindo-se aos tipos ideias dos agentes sociais produtores do espaço, retoma a sua classificação de 1989, revisando-a e inserindo o que ele chama de ‘novos agentes sociais’, e assim os apresenta: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, somando-se a estes os novos agentes sociais reconhecidos por ele como: bancos, companhias de seguro, fábricas têxteis, firmas comerciais e de serviços, indivíduos com investimentos, ordens religiosas e outros.

Observa Corrêa que a ação de todos os agentes produtores do espaço – seja expressando tipos ideais puros, seja desdobramentos funcionais de longa ou curta duração – está inserida no processo de produção, circulação e consumo de riquezas no interior de uma sociedade que se concretiza por ser social e espacialmente diferenciada, apontando, dentre outros exemplos, as empresas ligadas exclusivamente à promoção imobiliária, como as incorporadoras, construtoras e/ou as empresas ligadas às vendas de imóveis, fazendo questão de ressaltar, ainda, em sua análise, a existência do que ele chamou de produção de um *‘espaço vernacular’*,

[...] efetivada por aqueles que invadem e ocupam terras públicas e privadas, produzindo favelas, ou por aqueles que, no sistema de mutirão, dão conteúdo aos loteamentos populares das periferias urbanas. No processo de produção do *‘espaço vernacular’*, entram em cena novos agentes sociais, como aqueles ligados à criminalidade e ao setor informal de produção de imóveis. (CORRÊA, 2016, p. 47)

No pensamento de Capel (2013), os agentes produtores do espaço, independentemente das diferenças de intensidade de sua atuação no espaço, podem ser compreendidos como agentes urbanizadores, na medida em que:

Todo el conjunto de agentes que contribuyen a la conversión del espacio rural en espacio urbano pueden ser considerados como agentes urbanizadores. Algunos de ellos son esenciales, por su iniciativa y capacidad de decisión, mientras que otros son secundarios o auxiliares en cuanto que ayudan al proceso de toma de decisiones o son colaboradores necesarios en el de urbanización y edificación: técnicos de la construcción, abogados, planificadores, políticos, etc. (CAPEL, 2013, p. 18).

Entendendo que a produção do espaço urbano se dá por todos aqueles que nele atuam contribuindo para sua urbanização, mas que possuem poder de atuação e influência em graus diferentes na transformação e produção do espaço, Capel (2013) os classifica em: agentes essenciais, secundários (auxiliares) ou colaboradores. Reforça este mesmo autor que durante o século XX construtores e promotores imobiliários se converteram em agentes essenciais da construção da cidade, em virtude do crescimento e expansão das mesmas.

No recorte espacial de nosso estudo, o bairro Planalto, podemos observar a reunião e a prática dos agentes sociais mencionados pelos autores acima, cujos impactos entendemos alocá-los como agentes essenciais no âmbito da produção daquele espaço e por tal motivo os destacamos:

Em primeiro lugar, observamos a empresa Gerna Agropecuária e Indústria Ltda, enquanto grande proprietária e loteadora das terras que englobavam o Planalto na década de 1960 e, sobretudo, pela configuração xadrez que deu ao traçado daquele espaço e as ruas largas que imprimiu a ele numa intenção de projetá-lo urbanisticamente, fato que até hoje influencia na ocupação daquele espaço.

Em segundo, atentamos para população de baixa renda que invadindo e se apossando das terras privadas, redesenha o espaço ali projetado consoante as suas necessidades e possibilidades de uso do solo, introduzindo-lhes formas e conteúdos que vem a estigmatizá-lo, social e espacialmente desde então.

Acompanhando essa população emergem os primeiros comerciantes do bairro, intensificando-se a medida do aumento da demanda populacional provocada, a posteriori, pela atuação dos agentes imobiliários. De modo que o comércio, em seus diversos segmentos no bairro Planalto, de forma paralela e incessante, tem coadjuvado ações que margeiam os investimentos do capital incorporador na capitalização daquele espaço, no que compreendemos ser este o segundo agente em nível de importância no Planalto no atual processo de produção do seu espaço.

Por fim, observamos o Estado e os promotores imobiliários. O primeiro pela ausência da infraestrutura básica necessária ao bem estar da população e desenvolvimento do bairro, cujos efeitos do espaço concebido por este agente, em virtude da sua inação, repercutem expressivamente tanto na especulação imobiliária da própria cidade, a partir da alta diferenciação de renda entre seus solos (RICARDO, 1982), quanto no espaço vivido dos moradores do bairro e percebido pelos habitantes da cidade, levando-os a estes últimos a uma identificação e imaginabilidade, por características em seu objeto físico (LYNCH, 1997), pejorativa dos espaços de baixa renda diferencial, como é o caso do Planalto.

Já os promotores imobiliários, em especial, neste caso, os incorporadores, observando a emergência de um “nicho de mercado” empoderado pelo aumento real do salário mínimo no século XXI, acesso ao crédito e subsídios para aquisição da casa própria, investe em práticas espaciais que reelaboram o Planalto, já então bairro, a partir das formas empregadas nos seus empreendimentos, as quais costuram outra/nova identidade ao bairro com a reprodução de signos, mesmo que em menor proporção espacial e material, que remetem a um ganho de posição na sociedade daqueles que adquirem o acesso à moradia com tais qualificativos.

Para Smolka (1987, p. 41) “a dinâmica própria do setor imobiliário se associa à estruturação interna da cidade além de introduzir alguns elos relevantes entre este processo e o desempenho da economia em sua totalidade”. Nesse contexto, na visão deste autor, o capital incorporador emerge como o responsável pela organização do uso do solo, com vistas à apropriação de rendas fundiárias na forma de lucros, adquirindo terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, nas bases em que rendas fundiárias são formadas. Sendo este aspecto tão visível, materializado, sobremaneira, na paisagem do bairro Planalto, é que nos laçamos a estudar a atuação do capital incorporador na produção desse espaço.

2.2 O capital incorporador na produção do espaço

Para Topalov (1979), o setor da construção, em todas as partes do mundo desenvolvido, tem um peso econômico muito importante no produto interno e no investimento global, representando uma grande soma de empregos, os quais são como produtos de entrada de muitos outros ramos, constituindo, por tal monta, um importante estímulo no resto da economia. Por sua vez, Ribeiro (1997, p.92) entende que o incorporador tem um papel central, entre os diversos agentes que atuam na produção imobiliária, sendo ele o coordenador do processo produtivo, está à frente do padrão espacial da distribuição dos empreendimentos, é, portanto, o ‘chefe da orquestra’. Já Lefebvre (1999), no contexto da construção imobiliária, enxerga a possibilidade de que esta e a especulação fundiária se transformem na fonte principal, sendo o lugar quase exclusivo de formação de capital, ou seja, de realização de mais valia, suplantando a parte da mais valia global formada e realizada na indústria e se tornando um elemento crucial no processo de produção da riqueza. Desse modo, as diferenças na atuação e peso de cada agente na produção do espaço, consoantes suas especificidades e poder de influência, fazem com que, diversos autores, dentre eles Horacio Capel, Martim Smolka e Pedro Abramo, eleve o capital incorporador à condição de importante agente da transformação e da produção do espaço.

Destacando a segregação social do espaço enquanto resultante dos processos da ação do capital incorporador, Smolka (1987) escreve que este capital, por alterar o preço do lote de terreno em virtude da utilização que lhe confere, afeta as características de todos os outros, gerando sinergias urbanas a partir das externalidades advindas do processo de utilização do solo, ou seja, o preço do solo de toda a cidade é alterado em virtude da ação do capital incorporador. Em suma, “o preço de um lote de terreno é, em larga medida, determinado externamente a ele, isto é, por atividades realizadas em outros terrenos e pelas características das atividades que competem por seu uso” (SMOLKA, 1987, p. 43).

Abramo (1989) afirma que no processo de produção de moradias é o capital incorporador que assume o ‘controle econômico’, determinando a mudança de uso do solo operada por um processo de edificação que é realizado pelo capital construtor. Este último subordina-se ao capital incorporador que determina os processos de produção propriamente capitalistas dos estoques imobiliários urbanos, portando-se como organizador do circuito produtivo imobiliário.

Mas, o que seria capital incorporador? Em termos legislativos, a Lei brasileira nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 define incorporação imobiliária e incorporador da seguinte forma, respectivamente:

Art. 28. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, [...] em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964. Grifo nosso).

Conceitualmente, Smolka (1987, p. 47) define capital incorporador como:

[...] aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações [...] que adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, capital que investe nas bases em que rendas fundiárias são formadas. Argumenta-se, então, que o limite de valorização realizável pelo capital incorporador será dado pela sua capacidade em se organizar para criar e capturar rendas fundiárias [...].

Melazzo (1993, p. 15), na mesma direção que Smolka, aponta para uma análise¹⁰ que parte do conceito de capital incorporador como “fração do capital que transforma os usos do solo (e, conseqüentemente o espaço intra-urbano) com vistas à apropriação de rendas fundiárias, na forma de lucros de incorporação”.

Ribeiro (1997, p. 103. Grifo nosso), corroborando com as definições anteriores, estabelece em sua definição de incorporador que este “[...] trata-se de um agente que exerce uma função de capitalista comercial/proprietário fundiário, o que significa que sua ação pode ser orientada por um duplo objetivo: a busca do lucro, do sobrelucro comercial e a da apropriação de **uma** renda da terra”, ou seja, uma renda que provém da terra e por tal um tipo/espécie de renda da terra.

Nessa perspectiva, observamos, então, que o capital incorporador não se dissocia da renda fundiária, ao contrário, conforme Ribeiro (1997, p. 129) ele atua no mercado fundiário de forma a captar parte do lucro extraordinário, o qual este autor denomina de “sobrelucro de localização, cuja origem será a diferença entre o preço de compra do terreno e o preço máximo admissível que levaria o incorporador a obter apenas o lucro considerado normal”, concluindo que:

Em outras palavras, o sobrelucro de localização surge quando um incorporador consegue comprar o terreno por um preço estabelecido por um determinado uso, para nele realizar um empreendimento que permite um uso mais rentável. A política fundiária orientada para apropriação do sobrelucro de localização implicará em formas específicas de atuação do incorporador no mercado fundiário, tanto frente ao proprietário fundiário quanto ao Estado. Por outro lado, fazendo com que o incorporador seja um agente de mudança da divisão social e simbólica do espaço (RIBEIRO, 1997, p. 129).

No entanto, a criação de rendas por parte do capital incorporador não se dá apenas pela renda fundiária, tendo em vista que a mercadoria produzida por esta fração do capital “é exatamente a expansão e intensificação das condições sob as quais incidem as rendas fundiárias. Ou seja, **o lucro provém apenas da parcela criada de rendas diferenciais**” (SMOLKA, 1987, p. 52. Grifo nosso).

10 Adiante, Mellazo explica que, a despeito de qualquer generalização, a análise apresentada corresponde a uma corrente advinda do debate iniciado pela escola francesa de sociologia urbana marxista onde ‘o ambiente urbano é tomado como produto social, que resulta ao mesmo tempo da dinâmica da acumulação capitalista de suas contradições e da ação coletiva (Leme e Pacheco, 1989, 102)’ e que no Brasil esta corrente é seguida por Ribeiro (1981), Smolka (1987 e 1989) e Campos (1988), os quais “caracterizam os conflitos existentes entre proprietários fundiários e capitais incorporadores e a ação destes capitais que se valorizam pela transformação do espaço urbano” (MELLAZO, 1993, p. 113).

Acerca das rendas diferenciais que envolvem a incorporação, Smolka (1987) esclarece que há: *criação de rendas*, a partir da internalização ou privatização de externalidades que outrora eram convertidas diretamente em rendas fundiárias, como na construção de empreendimentos integrados, os quais combinam residência, áreas de lazer, centros comerciais e/ou benfeitorias públicas advindas pós incorporação; e a *ampliação de bases de incidência das rendas* consoantes a capacidade do capital incorporador em ampliar o número de usuários sobre os quais incidem tais rendas, conforme vantagens locacionais das características do terreno, como acessibilidade, além de atuar sobre parâmetros subjetivos do consumidor como preferências, podendo-se somar a gostos, tendências e padrões construtivos em voga no mercado, homogeneizando o produto de modo a tornar igualmente atraentes para o cliente formas qualitativamente distintas de morar.

Em suma, Smolka (1987) chama atenção para o fato de que o processo de valorização do solo urbano pelo capital incorporador depende de sua atuação sobre a estrutura do mercado imobiliário, em relação a: *innovar* seus empreendimentos, *agilizar* o sistema de comercialização dos mesmos, *impedir* os ganhos fundiários ao proprietário do terreno sobre o qual se edifica a incorporação e *mobilizar* o Estado para provisão de serviços públicos no entorno de seus empreendimentos que acarretará em maior renda diferencial, o que culmina na interpolação das três rendas: renda absoluta, renda diferencial (I e II) e renda de monopólio assim classificadas por Karl Marx ao pensar a renda fundiária capitalista.

2.2.1 Renda fundiária e o preço do solo urbano

A renda fundiária (ou renda da terra) originalmente consignada ao campo e aos seus produtos, inicialmente foi objeto do pensamento de Adam Smith (1723-1790), para o qual a riqueza de uma nação seria a produção anual de sua terra e trabalho, onde a renda foi definida como “o preço pago pelo uso da terra”¹¹ (SMITH, 1983, p. 151), sendo que tal renda não estaria atrelada apenas ao capital investido no terreno, mas a própria posse do terreno, o que a investiria de um preço de monopólio. Contudo, “Se determinadas parcelas da produção atingem ou não um preço suficiente para proporcionar uma renda, isso depende da demanda” (SMITH, 1983, p. 152). Este autor considerava que o pré-requisito para qualquer mercadoria ter *valor* era que ela fosse produto do trabalho humano, criando assim a teoria do valor-trabalho. Desse modo, a

¹¹ Complementado com o pensamento de que “A renda da terra é a produção que ultrapassa o necessário para pagar o lucro normal do agricultor” (SMITH, 1983, p. 151).

terra não teria valor, posto que não é produzida pelo trabalho, mas seu preço se inscreve como *excedente* absolutamente natural, advindo do monopólio da propriedade fundiária, excluindo qualquer forma de juro ou lucro proveniente de capital empregado pelo seu proprietário em benfeitorias.

Contudo, Smith (1983) esclarece que a palavra *valor* pode expressar a utilidade de algum objeto particular ou o poder de adquirir outros bens/objetos a partir da posse que o primeiro objeto proporciona. Assim, o valor atrelado à utilidade pode ser chamado *valor de uso* e o valor de um bem atrelado à proporcionalidade de adquirir outro seria o *valor de troca*.

Thomas Malthus (1766 - 1834) define a renda da terra como:

[...] a parcela do produto total que fica para o proprietário da terra depois de pagas todas as despesas, de qualquer tipo, referentes ao seu cultivo, inclusive os lucros do capital empregado, estimados segundo a taxa usual e ordinária de lucro do capital agrícola no período considerado (MALTHUS, 1986, p.67).

Para Malthus, ao contrário do que defendia Smith acerca da existência da renda absoluta e a despeito da renda de monopólio, haveria uma renda diferencial sobre a terra baseada nas diferenças e limites do terreno, ou melhor, nas diferenças de suas qualidades. “[...] A desigualdade do solo, ocasiona, mesmo num período muito primitivo da sociedade, uma escassez relativa de boas terras; não há dúvida de que essa escassez é uma das causas da renda propriamente dita” (MALTHUS, 1983, p.69). Assim, observando o excedente do preço dos produtos agrícolas sobre o custo de produção, Malthus (1983) o atribui a três causas: a primeira estaria relacionada à capacidade de produção da terra, tanto maior essa capacidade, maior seria a sua renda; a segunda consistiria na própria demanda gerada pelos bens necessários à vida nela produzidos; e a terceira referia-se à escassez de terras férteis, naturais ou artificiais.

David Ricardo (1772-1823) contestando a ‘natural superioridade do trabalho agrícola na escala da produtividade’ apontada tanto nos trabalhos de Smith quanto de Malthus, entende que a renda da terra deriva do emprego de terras menos férteis que ocasiona a elevação do preço do produto e confere maior renda às terras de maior fertilidade e que, portanto, não heveria como imputar à renda da terra uma suposta produtividade do trabalho aplicada à agricultura. Para este autor, a renda da terra seria “a porção do produto da terra paga ao seu proprietário pelo uso das forças originais e indestrutíveis do solo” (RICARDO, 1982, p. 65), não devendo, portanto, ser confundida com os juros e com o lucro do capital, os quais se atribui a parcela paga pela utilização do capital empregado para melhorar a qualidade da terra ou edificações

necessárias à proteção e preservação dos produtos, compreendendo que renda da terra e lucro é diferente. A renda advém ‘das forças originais e indestrutíveis do solo’, desse modo:

Se todas as terras tivessem as mesmas características, se fossem ilimitadas na quantidade e uniformes na qualidade, **seu uso nada custaria, a não ser que possuíssem particulares vantagens de localização. Portanto**, somente porque a terra não é ilimitada em quantidade nem uniforme na qualidade, e porque, com o crescimento da população, terras de qualidade inferior ou desvantajosamente situadas são postas em cultivo, **a renda é paga por seu uso**. [...] A cada avanço do crescimento da população, que obrigará o país a recorrer à terra de pior qualidade para aumentar a oferta de alimentos, aumentará a renda de todas as terras mais férteis (RICARDO, 1982, p. 66-67. Grifo nosso).

Com essas palavras, David Ricardo deixa claro que peculiaridades do terreno conferem à renda que seu proprietário pode obter através do uso. Do mesmo modo que evidencia uma “interdependência”, adquirida pela regulação entre as rendas do *pior* solo e a do solo mais fértil, ou *melhor* solo. Trazendo essa máxima para o meio urbano, podemos dizer que à medida que se avança sobre os solos de menor valorização na cidade, os que já possuem um valor diferenciado, capitalizam maior renda para seus proprietários.

Mais tarde, Karl Marx, a partir de uma carta escrita em 1862, questiona o pensamento ricardiano consoante à ausência de uma observação quanto à efetiva renda absoluta da terra, ao tempo em que lança as bases da diferença entre valor e preço de custo da produção e nivelamento da taxa de lucro média, segundo Lenz (s/d). Marx, no decorrer de sua obra, em especial no Livro III de O capital, apresenta sua própria teoria, na qual a renda absoluta figura como a verdadeira renda da terra, pois sendo a terra uma propriedade privada, desta consegue-se extrair renda mesmo do pior solo. Marx confirma a existência da renda diferencial defendida por Ricardo, mas a subdivide em dois tipos: renda diferencial I, advinda das vantagens naturais do terreno, ou seja, condições não reprodutíveis pelo capital e que constituem vantagem locacional; e renda diferencial II, adquirida pelos investimentos operados no terreno que confere diferenças a partir do ambiente construído; além da renda de monopólio, advinda da propriedade privada do solo.

Trazendo a concepção de renda da terra para o meio urbano, Botelho (2008, p. 28) entende que:

No meio urbano, a renda da terra pode assumir a forma do preço da terra (renda capitalizada) ou pode estar inserida no aluguel cobrado dos inquilinos (residenciais, comerciais, financeiros etc.) [...] A concessão de serviços públicos (água, luz, saneamento) e de terrenos para a prestação de serviços

(transporte) também seria uma forma de cobrança de renda fundiária pelo poder público.

Nesse sentido, o Estado é um importante agente de influência no mercado imobiliário, atuando através de suas ações e regulamentações interfere ativamente no que se refere ao preço da terra e à sua valorização, com um papel ativo na formação da *renda fundiária urbana*. Botelho (2008) afirma ainda que a renda da terra observada a partir do preço dos terrenos oferece uma possibilidade de abordagem do urbano que permite a análise de fenômenos importantes, tais como a hierarquização dos usos do solo, o papel do setor imobiliário para a acumulação do capital e para a reprodução das relações de produção capitalistas, além de ser um importante instrumento para o entendimento do processo de segregação socioespacial e fragmentação do espaço urbano.

Em relação ao papel do setor imobiliário destaca-se a importância da incorporação imobiliária nesse setor e na própria produção do espaço, uma vez que são elas, as incorporadoras, quem define as características do produto a produzir, o segmento de mercado a atuar, a localização da produção, a estratégia de venda e algumas delas chegam, inclusive, a concentrar atividades econômicas quando são elas próprias, também, a proprietária do terreno, a construtora, a financiadora e o correspondente bancário, o que lhe confere um poder de decisão muito grande sobre o espaço construído (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989), ao tempo em que evidencia que a sua atividade está atrelada à posse do uso da terra, de modo que sua renda também advém desse insumo – o terreno.

A dinâmica do preço e valorização do terreno é dada por alguns qualificativos que associados podem explicar seu valor ou sua valoração. Segundo Smolka (1987), num primeiro momento, devemos nos remeter ao fato de que o preço do terreno é determinado pelo poder do proprietário em administrar sua escassez, bem como pela disposição e capacidade de seu usuário de remunerar aquele proprietário em função do estoque de terras aproximadamente substitutas disponíveis, sobretudo, das necessidades ou uso para as quais são requeridas ou destinadas. Em segundo, a apreciação do valor do terreno pelo usuário perpassa, em princípio, pelas vantagens objetivas (monetária/lucro, inscritas no valor de troca), e/ou subjetivas (utilidade, inscritas no valor de uso), que aquele lote permite realizar em comparação a outros disponíveis no mercado.

Avançando em sua discussão, Smolka aponta para outros dois qualitativos que também influenciam significativamente no preço do solo que resultam, ao final, na sua renda diferenciada e renda absoluta, quais seja: as sinergias urbanas, ou seja, a externalidade do preço do terreno em função das atividades realizadas em outros terrenos e pelas características das

atividades que competem por seu uso; e a renda derivada do terreno, pelo direito contratual do seu proprietário, sendo este proprietário passivo no que tange ao controle material da formação desta renda, com exceção aos casos em que proprietários se juntam de modo a atuar no sentido de controlar direta ou indiretamente a escassez da terra e assim obter um tributo extra para qualquer de seus lotes, independente das diferenciações entre eles.

O caráter não-reprodutível do solo (TOPALOV, 1979) lhe confere uma peculiaridade no processo de produção capitalista da moradia, distinguindo-o de ciclos produtivos individuais. Como o solo não se reproduz e não se dissocia do produto nele edificado (mercadoria produzida), seu proprietário possui um poder monopolizador definindo a mudança do seu uso futuro e a ele é conferido o capital incorporador. “Portanto, são as decisões de investir dos capitais incorporadores que determinam os processos de produção propriamente capitalistas dos estoques imobiliários urbanos” (ABRAMO, 1989, p. 49).

Campos (2011, p. 71) ressalta que “O processo de produção e comercialização da habitação realizam-se a partir da incorporação imobiliária, que articula os demais agentes responsáveis pelo processo, que são o proprietário da terra, o construtor, o financiador e o vendedor”. Citando Topalov (1979), a referida autora atribui o processo de formação dos sobrelucros de localização (uma parte da renda da terra) à função que o promotor imobiliário, ao adquirir o terreno, exerce de organizar a produção e transformar o seu uso. Campos (2011) observa ainda que a lógica do cálculo econômico do incorporador imobiliário se dá ‘de trás para frente’, referindo-se ao ‘cálculo para trás’ do promotor imobiliário citado por Topalov (1979), onde este calcula primeiro o valor da mercadoria habitação e o lucro que supostamente será obtido pelos agentes capitalistas. Somente ao final do estudo de viabilidade econômica, *o preço da terra*, ou (uma) renda fundiária, é formatado, explicando que é o lucro da incorporação que determina o preço da terra e que, portanto, a mais-valia gerada pelo processo de incorporação imobiliária é que se constitui na renda fundiária do proprietário da terra.

No entanto, para Harvey (2013), acompanhado por Vilaça (1998) quando este se refere à localização do solo urbano, o *valor de uso* se imbrica num *valor de troca* e que, portanto, se há um valor de *uso complexo* (TOPALOV, 1979; RIBEIRO, 1997), em função da utilidade(s) atribuída ao solo, há, por conseguinte, um valor de *troca complexo*. Não lhe negando um valor de uso, mas lhe atribuindo também um valor de troca, Harvey (2013), ao que supomos consubstanciado no *valor absoluto* da terra dado pelo seu caráter privado (MARX, 1987), se opõe ao pensamento sustentado pelos autores que defendem que a terra não tem valor (em si mesma), mas preço. Não obstante a divergências entre os autores quanto a terra ter ou não valor de troca, todos coadunam com o pensamento de que a utilidade do terreno, o ambiente

construído, sua vizinhança e, sobretudo, sua localização geram valor monetário (preço), de onde pode se abstrair lucro. E é isso, contraditória e dialeticamente, que faz do solo urbano e da própria cidade o lugar do negócio ou mesmo constituir-se num próprio negócio, como defende vários autores já aqui citados.

Assim, faremos a seguir algumas observações acerca das estratégias do capital incorporador no processo de produção do espaço urbano e assim de suas formas de abstração de rendas da terra.

2.2.2 Estratégias do capital incorporador

Na concepção de que o urbano virou um negócio e a cidade a espacialização desse balcão de troca, “[...] é também o Estado responsável por criar condições para que o modelo de acumulação capitalista se realize” (KOWARICK, 1979, *apud* CAMPOS, 2011, p. 66), nessas condições, refletindo na segregação socioespacial gerada pela diferenciação do preço da terra, a qual se dá pela melhor localização contemplada pela gama de infraestrutura da qual dispõe consoante a atuação do Estado e os diversos setores da economia. Isso beneficia a reprodução do capital quanto à renda excepcional que consegue auferir em função da diferenciação do solo urbano, vinculando-o ao lucro da incorporação imobiliária.

Nessa perspectiva, Campos (2011, p. 63-64) explica que:

A lógica do setor da indústria da construção, assim como de toda atividade capitalista, traduz-se na busca de estratégias que permitam que a mercadoria habitação produzida tenha o mais alto valor possível, como forma obviamente de alcançar os mais elevados lucros, tendo no preço da terra urbana o fator central do processo de produção de moradias. [...] é o lucro que determina a renda da terra, que se estabelece em forma de ‘sobrelucro’ ou na renda diferencial, obtida pela empresa a partir da localização do empreendimento na cidade. E é este, precisamente, o ‘sobrelucro’ do setor da construção.

Para Ribeiro (1996), há três padrões de estratégias de incorporação imobiliária sobre os quais se extrai o lucro de sua atividade: *i*) o primeiro seria o ganho de conjuntura, pela demanda provocada nas condições de financiamento habitacional e do aumento da massa salarial; *ii*) o segundo, corresponde ao ganho de inovação possibilitado pela transformação na divisão social do espaço através das mudanças do mercado imobiliário, no qual adquire terrenos numa zona da cidade ocupada por um submercado para nele construir moradias de categoria de preço superior, possuindo ainda uma variante que é a inovação no nível do próprio empreendimento, ou seja, atributos dados ao empreendimento que o destina a pessoas de poder aquisitivo superior

ao daquelas que tradicionalmente habitam as zonas onde ele ocorre; *iii*) o terceiro, denominado ganho de urbanização, também se constitui como uma variante do ganho de inovação, fundamentando-se na transformação e uso do solo, mas com a particularidade de constituir-se na expansão da fronteira urbana que é promovida pela compra de glebas por preços inferiores aos fixados pela concorrência entre os incorporadores, com planejamento dos empreendimentos de modo que os primeiros lançamentos vão sucessivamente revalorizando a área.

A associação desses padrões de estratégias de incorporação imobiliária, aliada a concepção de que os lugares e locais do espaço social reificado, bem como os benefícios que eles possam proporcionar, constituem os resultados de lutas pela apropriação do espaço nos seus diferentes campos, nos encaminham às reflexões de Bourdieu (2007), ao discorrer sobre os ganhos do espaço, afirmando que:

Os ganhos do espaço podem tomar a forma de *ganhos de localização*, eles mesmos susceptíveis de ser analisados em duas classes: as rendas (ditas de situação) que são associadas ao fato de estarem situadas perto de agentes e de bens raros e cobiçados (como os equipamentos educacionais, culturais ou de saúde); *os ganhos de posição ou de classe* (como os que são assegurados por um endereço prestigioso), caso particular dos ganhos simbólicos de distinção que estão ligados à posse monopolística de uma propriedade distintiva [...]. Eles podem também tomar a forma de *ganhos de ocupação* (ou de acumulação) [...] podendo ser uma forma de manter à distância ou de excluir toda espécie de intrusão indesejável [...] (BOURDIEU, 2007, p. 163. Grifo do autor).

Os ganhos de localização, quer pela renda, quer seja pela posição ou classe social, sempre foram marcados pela atuação do mercado imobiliário, influenciando no preço dos solos de toda a cidade, “determinando” os espaços de maior ou menor assistência e investimentos estatais, a divisão social do espaço urbano e a sua valorização, seja ela fictícia ou não. Dito isto, passamos a analisar a atuação do mercado imobiliário sob o tripé no qual se assenta o seu desenvolvimento: capital imobiliário, Estado e setor financeiro a partir do marco da habitação social no Brasil até a implantação da *habitação social de mercado* a qual deu início e norteia a produção da incorporação imobiliária no bairro Planalto atualmente.

2.3 O mercado imobiliário da habitação no Brasil: o Estado e o setor financeiro

No Brasil, a escassez da moradia se exacerbou logo após a década de 1930, com a transição de um país agrário-exportador para urbano-industrial, promovendo ao longo das décadas novas formas urbanas e metropolitanas com vistas à dispersão funcional das atividades

no território e a fragmentação física do espaço, sempre atrelada à espoliação urbana e a segregação socioespacial.

Com a retórica de que a construção de moradia para população de baixa renda é insolúvel para produção empresarial da habitação, o *défict* da moradia passa a ser justificado e estrondoso, sobretudo nos grandes centros urbanos. Para equacionar o problema social da demanda reprimida por moradia e os interesses de reprodução e acumulação do capital imobiliário, a intervenção do Estado configura-se fundamental. É ela que também, e por tabela, vai garantir a satisfação do capital financeiro ao cooptar sua força produtiva para o financiamento da construção, garantindo alta lucratividade para esse setor.

Cardoso e Aragão (2011, p. 81) afirmam que “[...] o capital imobiliário requer condições econômicas, institucionais, e sociais específicas para sua expansão”. Tais condições, no Brasil, não se dão, certamente, sem a presença do Estado e do setor financeiro. Isso pode ser confirmado observando o panorama da história da habitação brasileira a partir do Governo de Getúlio Vargas, ainda na década de 1930, através dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPS). Esses institutos eram sustentados pelos recursos dos fundos públicos e utilizados para o financiamento do setor imobiliário privado como alternativa para sua rentabilidade, o que rendia ao governo não só uma ação social na área da habitação para população de baixa renda, mas, como também, política e econômica, na medida em que captava o apoio popular para o seu governo com a produção de casas e o apoio empresarial pelo lucro com a produção dessas casas. Além disso, Vargas também marcou o início dos debates sobre habitação no país (BONDUKI, 1998) e fomentou o conceito de habitação social, que se caracterizava pela produção e financiamento da habitação pelo Estado às famílias de baixa renda, daí sobressaindo várias denominações: habitação popular, econômica e social apropriadas pelo mercado imobiliário (SHIMBO, 2011).

Foi na década de 1960, com o governo militar, que houve uma reorganização da política de habitação com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). O primeiro tinha “a missão de ‘promover a construção e a aquisição da casa própria’, especialmente pelas ‘classes de menor renda’” (BOLAFFI, 1982, p. 50), e o segundo de captar recursos para atuação do BNH. Como uma velha receita, Cardoso e Aragão (2011) ressaltam que a política habitacional dos governos militares que se seguiram é empreendida com os objetivos de, por um lado estimular o crescimento econômico e por outro ampliar a legitimidade do regime militar no país com o aumento do acesso à moradia para as camadas de baixa e média renda. Assim, em 1967,

O BNH assumiu a gestão dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço [FGTS] e foi implantado o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo [SBPE], carreando para seus cofres recursos que o tornariam uma das principais potências financeiras do país e talvez a maior instituição mundial voltada especificamente para o problema da habitação (BOLAFFI, 1982, p. 50).

Enquanto o FGTS seria usado para financiar as obras destinadas à população de baixa renda, em terrenos pouco valorizados, geralmente nas periferias urbanas, através das Companhias de Habitação (COHABs), com unidades habitacionais ofertadas para rendas de até 5 salários mínimos; o SBPE financiou para as classes médias e altas, acima de 10 salários mínimos, em áreas mais eloquentes da cidade, promovendo o adensamento das áreas centrais e a supervalorização da terra urbana nesses locais. Quanto ao BNH, este foi responsável por estabelecer uma divisão do trabalho entre atores públicos e privados nas seguintes etapas: captação de recursos, financiamento, construção e comercialização de moradias, criando, junto ao SFH, um forte grupo representado pelos construtores, bancos, financeiras, associações de poupança e crédito imobiliário, constituindo um complexo quadro de relações de interesse entre o Estado e o setor privado atuante na esfera habitacional (CAMPOS, 2011).

De um modo geral, à atuação do SFH, Ribeiro e Azevedo (1996) asseguram que longe do propósito para o qual foi criado, de mitigar o problema da moradia no Brasil, esse sistema se desempenhou de forma perversa, pois dos 4,5 milhões de unidades financiadas entre o período de sua vigência, 1964 a 1986, apenas 1,5 milhões (33,3%) foi destinada aos setores populares, e destes apenas 250 mil unidades alcançaram os programas alternativos, destinados à renda de 1 a 3 salários mínimos, ou seja, irrisórios 5,9% do total. Os mesmos autores complementam que no período já referido, o setor privado (incorporadores imobiliários) foi responsável apenas por 12% das habitações produzidas nas cidades brasileiras e que o movimento construtivo, fortemente associado à participação do Estado, menos como regulador e mais como financiador desse processo, foi essencial a garantia de créditos ao consumidor e fluxo permanente de capital ao construtor ou capital imobiliário. Nesse contexto:

Para dar conta desta imbricação entre lógica econômica e lógica política na compreensão da dinâmica imobiliária, propomos a adoção do conceito de complexo financeiro-imobiliário, em que o braço “financeiro” é altamente estruturado pelo Estado, tanto em nível da regulamentação (criação de linhas de créditos especiais, *modus operandi*, etc.) quanto de sua implementação, já que, historicamente, tem se dado prioritariamente através de agências paraestatais (Caixa Econômica Federal, bancos estaduais, etc.). A “politização do mercado” – utilizando a noção cunhada por Clauss Offe (1979) -, antes de ser uma relação perversa entre Estado e economia na sociedade brasileira, é

uma das características da acumulação nas modernas sociedades capitalistas (RIBEIRO; AZEVEDO, 1996, p. 21).

Bolaffi (1982) entende que o grande diferencial da política implantada pelo regime militar em relação às anteriores foi a enorme soma de recursos financeiros, jurídicos, administrativos e publicitários postos a disposição do BNH, assegurando sua importância e poder de atuação. Contudo, este autor levanta o questionamento sobre o agudo “déficit habitacional” brasileiro, ao qual remete ser um problema falso, mal formulado e ideológico; e escreve argumentando que, do ponto de vista da economia política, à época, o Brasil teria exatamente o número de habitação para o qual exige uma demanda monetária, o que não diferia de qualquer outra mercadoria, atribuindo o real problema à carência.

Não obstante ao falso problema apontado por Bolaffi (1982), o BNH serviu à consolidação da incorporação imobiliária e ao setor da construção civil, de um modo geral, com meta a dinamização da economia. Além de que, a inexistência de uma política fundiária que garantisse, à população de baixa renda, o acesso a terra urbanizada e infraestrutura (CAMPOS, 2011), comprometeu a sua missão de promover a construção e a aquisição da casa própria especialmente para população de baixa renda.

Dessa feita, o BNH acabou favorecendo as rendas mais elevadas, na medida em que a política de subsídios creditícios do SFH era diretamente proporcional aos seus empréstimos, o que implicava que quanto maior o financiamento, maior o subsídio, beneficiando, desse modo, as rendas altas e médias (ARRETCHE, 1990, apud MEDEIROS, s/d.) e contribuindo “fortemente para a deterioração física e social das cidades brasileiras e para a associação entre legalidade e privilégio, mediada por um mercado imobiliário elitizado e excludente”. (CAMPOS, 2011, p. 69).

Em 1986, no Governo José Sarney, deu-se a extinção do BNH e suas atividades foram incorporadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), passando esta a ser a promotora da política de habitação do Brasil em todas as esferas da federação. Tecnicamente as funções do BNH não se extinguíram com a assunção da CEF, porém, nos dez anos que se seguiram a política habitacional praticamente ficou estagnada, passando pelo intempestivo Governo Collor de Melo que, utilizando-se de forma negativa dos recursos do FGTS, levou à suspensão dos financiamentos habitacionais, à época, e a adoção de regras mais rígidas para a concessão de empréstimos pelo Conselho Gestor, o que dificultou sua retomada devido aos reflexos internos das crises internacionais do final da década de 1980 e início de 1990, limitando a concessão de

novos recursos para produção (CARDOSO; ARAGÃO, 2011; CAMPOS, 2011; VALENÇA; BONATES, 2010).

2.3.1 A presença do Estado no fomento à habitação *a lá* PNH

Em 1996, o Governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC) – 1995-2002, institui a Política Nacional de Habitação (PNH), que tinha como característica os princípios de mercado na provisão da habitação, prevendo a descentralização da alocação dos recursos federais e a introdução de uma política de crédito para o mutuário final. Seria, então, uma *política de habitação de mercado* [PHM], que, em apoio ao mercado imobiliário, criou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)¹², instituindo, por ocasião, a alienação fiduciária¹³, em 1997, a qual facilita a retomada do bem em caso de inadimplência dos mutuários e outros mecanismos de financeirização das dívidas hipotecárias, conforme o modelo norte-americano de títulos hipotecários, segundo Cardoso e Aragão (2011).

Eram premissas da PNH, entre outras, segundo Campos (2011), garantir à população, além da habitação, acesso a infraestruturas urbanas; o reconhecimento da função social da terra e da necessidade de sua regulação em proteção ao acesso à terra pela população de baixa renda, evitando-se a sua utilização especulativa; a necessidade de criação de mecanismos capazes de estimular a participação coletiva e a cidadania nos processos decisórios, tendo como característica, para esse fim, a formação de vários programas tais como Programa de Apoio à Produção (PAP); Programa de Demanda Caracterizada (PDC); Programa Carta de Crédito (ou Pró-Credi); Programa Carta de Crédito Associativo (PCCA); Programa de Arrendamento Residencial (PAR); e criação de novas fontes de financiamento. Contudo, a autora afirma que, a despeito da retomada e tentativa de reordenamento da política habitacional pelo Governo FHC, com vistas à retomada da produção de moradias, a população de mais baixa renda ainda não obteve, de modo satisfatório, seu acesso à casa própria. Especificamente, Carmo (2006) aponta que, neste governo, a formação de fundos para o financiamento de unidades

12 Esse sistema trouxe novas possibilidades de captação de recursos ao mercado imobiliário brasileiro, sendo uma extensão da alienação fiduciária aos imóveis urbanos possibilita maior flexibilidade entre as partes contratantes, segurança ao investidor, sustentabilidade financeira às operações contratadas, sem a presença do Estado, aproximando capital financeiro ao imobiliário (CASTRO, 1999 apud SHIMBO, 2010, p. 100).

13 Segundo Thaís Gondim (s/d), “Alienação Fiduciária é a transmissão da propriedade de um bem ao credor para garantia do cumprimento de uma obrigação do devedor, que permanece na posse direta do bem, na qualidade de depositário”, esta foi criada pela Lei nº 4728, de 14 de julho de 1965, artigo 66. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=658>. Acesso em: 07 jul. 2017.

habitacionais para as classes de baixa renda, não foi equacionada; a utilização de recursos não-onerosos foi mínima e, respaldado nos estudos sobre o déficit habitacional no Brasil, conclui que a distribuição da produção, tanto espacial quanto por faixa de renda, não atendeu às reais necessidades do país.

As conclusões de Campos (2011) e Carmo (2006) para o segundo e último mandato do Governo de FHC, não fugiram aos contornos do primeiro mandato deste mesmo governo, quando, por ocasião do seu fim, obtemos a seguinte reflexão:

A necessidade de conceder subsídios para os necessitados é aventada na lista de objetivos e instrumentos a serem possuídos pela política habitacional – o que representa um avanço – porém, ‘dada a conjuntura econômica do país’, o governo não levou à frente o seu objetivo. Em parte, a concessão de subsídios chocaria com a diretriz da política do governo, que determina que deve haver no sistema um equilíbrio econômico-financeiro. Como de praxe, apenas os objetivos que beneficiam a iniciativa privada e o mercado, sob a alegação da criação de empregos, foram postos em prática, e as ações com veio redistributivista foram adiadas para quando certas ‘condições’ estiverem presentes, condições estas que nunca se realizam (VALENÇA, 2011, p. 39).

Analizando a política habitacional frente ao contexto político-econômico do Brasil, Valença (2011) expressa que as crises fiscais e financeiras, bem como planos econômicos e eventos políticos variados que assolaram este país por conjunturas internas e externas, da década de 1970 a 1990, “contribuíram para fazer da política habitacional um subproduto da crise” (p.42), no que se entende que tais políticas mais atenderam as necessidades de reprodução do capital do que, de fato, a resolução do problema habitacional. Este autor esquematiza ainda o desenvolvimento da política habitacional no Brasil, no mesmo período, em quatro palavras: dissolução, caos, apatia e confusão, cada uma definindo aspectos diferentes da crise generalizada que se estabeleceu ao final da década de 1970 sobre a economia nacional, sobretudo no setor habitacional no início dos anos 1980, perdurando até o início dos anos 2000.

2.3.2 A nova PNH e o surgimento de uma *Habitação Social de Mercado*

Em 2003, assume a Presidência da República Luís Inácio Lula da Silva (Governo Lula/2003-2011), ao qual se atribui a manutenção da estabilidade econômica do país, adquirida no Governo FHC, com o Plano Real; a retomada do seu crescimento econômico e a redução da pobreza e da desigualdade social. Na habitação, em específico, os seis primeiros anos de seu mandato registrou-se a continuidade a alguns projetos habitacionais do governo anterior, em

alguns fazendo ajustes e outros incorporando-os como o Programa de Crédito Solidário e o Programa Especial de Habitação Popular, direcionados a famílias de 0 a 3 salários mínimos, bem como seguido as mesmas orientações em relação à manutenção de altas taxas de juros como estratégia de controle da inflação (CARMO, 2006; CAMPOS, 2011; CARDOSO e ARAGÃO, 2011). Contudo, em seus dois primeiros anos de mandato, o Governo Lula já dava sinais de que algo mudaria na atenção às classes de rendas mais baixas e da gerência dos programas para questão urbana, pelas observações de Carmo, (2006, p. 171-172)¹⁴:

Apesar de no marco mais amplo haver esta sensação de continuidade [dos programas do governo anterior – FHC], deve-se deixar claro que há a ocorrência de uma importante modificação na qualidade da intervenção: há um esforço para privilegiar o atendimento das classes de renda até cinco salários mínimos, colocando a política habitacional mais próxima da parcela da população sujeita ao déficit.

Do ponto de vista da gerência dos programas, a questão urbana sai do âmbito da secretaria vinculada à Presidência da República, com a criação, em 2003, do Ministério das Cidades, órgão que foi dividido em cinco secretarias – Habitação, Saneamento Ambiental, Transporte e Mobilidade, Programas Urbanos e Secretaria Executiva. Foi constituído também o Conselho das Cidades, o que permite dividir com a sociedade civil e com os estados e municípios as responsabilidades de traçar as diretrizes das políticas para o desenvolvimento urbano em todos os seus aspectos, fortalecendo a participação da cidadania e dando mais transparência ao processo.

Assim, a questão urbana brasileira passou a contar com o Ministério das Cidades. De acordo com Shimbo (2010), este ministério tinha o caráter de ser um órgão coordenador, gestor e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), a qual continha uma nova política habitacional que contemplava, dentre o conjunto de seus instrumentos, a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), o qual viabilizaria, grosso modo, a otimização econômica dos recursos públicos e privados destinados à habitação, o estímulo à produção empresarial para os setores sociais de renda média e a financeirização do capital imobiliário com o intuito de ampliar o estoque de moradias e reduzir o déficit habitacional. Para tanto, ainda de acordo com a mesma autora, a logística do Sistema Nacional de Habitação foi dividida em dois subsistemas para separar as fontes de recursos de acordo com as demandas populacionais: o Sistema de Habitação de Interesse Social (SHIS), e o Sistema de Habitação de Mercado (SHM).

¹⁴ Ver os programas habitacionais em continuidade e suas modificações nos anexos da Tese de Doutorado de Carmo (2006).

Para o primeiro (SHIS), cujo intuito era “garantir que os recursos públicos fossem destinados exclusivamente ao subsídio à população de mais baixa renda” (SHIMBO, 2010, p.75), foi criado um aparelhamento institucional que consistia na instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o qual correspondia a um projeto de lei de iniciativa popular, promovendo a centralização de todos os programas e projetos destinados à urbanização de assentamentos subnormais e de habitação de interesse social; e na criação de um Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), que juntamente com o FGTS e outros fundos forneceriam os recursos necessários ao desenvolvimento das ações do SNHIS. Em suma, esse sistema articulava mecanismos de financiamento, planejamento de controle social da política urbana no âmbito federal, estadual e municipal, estabelecendo para cada um desses entes federados a necessidade de um Fundo de Habitação de Interesse Social, com seu respectivo Conselho Gestor e plano habitacional.

Quanto ao Sistema de Habitação de Mercado, que tinha por finalidade “reorganizar o mercado privado de habitação a fim de se ampliar as formas de captação de recursos e de se incluir novos agentes, facilitando a promoção imobiliária” (SHIMBO, 2010, p. 75), a captação de seus recursos seria ‘via cadernetas de poupança e demais instrumentos de atração de investidores institucionais e pessoas físicas, tais como os relacionados ao fortalecimento e ampliação da presença no mercado de capitais’ (SHIMBO, 2010, p. 76).

Na propositura da nova Política Nacional de Habitação, através do Sistema Nacional de Habitação, proposto pelo Governo Lula, Shimbo (2010) faz a crítica de que, a despeito de ser voltado para habitação de interesse social, nas brechas e nos limites máximos de financiamento, o SNHIS pode ser acessado pelo mercado imobiliário na produção de unidades residenciais para camadas populacionais com renda superior a três salários mínimos, o que diluiu a segmentação das fontes de recursos anunciada na nova Política Nacional de Habitação implementada por este governo, turvando os dois subsistemas idealizados.

A observação contida na crítica de Shimbo é reforçada quando dos caminhos tomados pela PNH a partir de 2007, com o lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), tendo como prioridade a habitação, que por sua lentidão no atendimento de todas as suas áreas de atuação, cria-se, em 2009, o Pacote Habitacional ‘Minha Casa, Minha Vida’ (MCMV) ou Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), especificamente para área habitacional, sendo este “fortemente inspirado nas experiências chilena e mexicana, que já vinham sendo consideradas pelo empresariado da construção civil como os modelos mais adequados para dinamizar a produção habitacional” (CARDOSO; ARAGÃO; JAENISCH, 2017, p. 29).

As críticas de Shimbo faz coro com as de Cardoso; Aragão e Jaenisch (2017) ao afirmarem que o desenho institucional do PMCMV entrou em choque com os princípios do SNHIS, por estar fortemente ancorado no protagonismo do setor privado, ignorando substancialmente premissas e debates acumulados em torno do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) que vinha sendo amplamente discutido desde 2007. A partir deste programa a produção da habitação passa, basicamente, a cargo do mercado, cabendo ao poder público, na instância municipal, a responsabilidade por ações de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos precários, desenvolvimento institucional e assistência técnica, o que gerou, na visão desses autores, uma nova ‘divisão do trabalho’ entre as empresas e os governos municipais e estaduais.

Assim, o PMCMV viria a ratificar a máxima de que o Estado está sempre a serviço do capital¹⁵ (HARVEY, 2005), por socorrer as empresas construtoras brasileiras que estavam a acumular dívidas e estoques imobiliários, reduzindo investimentos e promovendo desemprego no país, em função da crise econômica internacional que se sucedeu após a crise financeira dos Estados Unidos, em 2008. Dessa feita, o PMCMV corroborou com a ampliação do mercado para atendimento da demanda habitacional de baixa renda, incentivando o olhar das empresas para um novo segmento econômico. Citando Fix e Arantes (2009), Shimbo (2010, p 93) escreve que “se as ‘classes C e D’¹⁶ já haviam sido descobertas por quase todas as empresas nos últimos

¹⁵ Sendo o setor imobiliário, neste governo, um dos seus primeiros e grandes beneficiados, criou em 2004, a Medida Provisória 252, de desoneração fiscal que atingiu alguns setores da economia. Mais conhecida como ‘MP do bem’. Suas medidas isentaram de Imposto de Renda na alienação de imóveis residenciais, quando seus recursos fossem administrados na compra de outro imóvel residencial, ativando o mercado de novos e usados; instituiu o ‘Fator de Redução’ ao ganho de capital apurado na alienação de bens imóveis, estimulando a sua circulação; mudou regras no FGTS que possibilitou seu saque em intervalos de quatro anos para aplicação na compra ou saldo devedor de imóveis e pressionou os bancos a cumprirem o percentual de recursos destinados ao financiamento imobiliário (CARDOSO; ARAGÃO, 2011). Este governo, de esquerda, com visão desenvolvimentista, dito social-democrata, com suas medidas, não deixou de “acender uma vela para o Diabo”, na medida em que, de modo geral, alimentou a reprodução e acumulação do capital, sobretudo, imobiliário, consagrando de vez a política habitacional ao mercado; estimulou o consumo da população, ativando a economia da indústria e do comércio nos seus vários setores, numa “revolução” que ficou conhecida na mídia como a do *iogurte, dos eletroeletrônicos e dos bens móveis*, em comparação a “revolução do frango” causado pelo Plano Real. Entretanto, não sabemos se mais por causa ou consequência, acendeu também outra para “Deus”, com a geração de emprego e renda; aumento real do salário mínimo em relação à inflação do ano vigente; acesso e ampliação de fato às camadas mais baixas da população à habitação com uma proposta de construir 1 milhão de moradias das quais 800 mil ficaram entre as faixas de 0 a 6 salários mínimos e a inclusão, mesmo que pelo consumo, das camadas mais baixas da sociedade as “benesses do capital” – até então só conheciam as agruras.

¹⁶ Segundo a FGV, com base nos dados econômicos de 2014, a faixa de renda familiar por classes sociais está assim distribuída nos valores da moeda brasileira, o real (R\$): Classe E = de 0 a 1.254; Classe D = de 1.255 a 2.004; Classe C = de 2.005 a 8.640; Classe B = de 8.641 a 11.261; Classe A = a partir de 11.262. Disponível em: <<http://cps.fgv.br/qual-faixa-de-renda-familiar-das-classes>>. Acesso em: 11 fev. 2017. O salário mínimo em janeiro de 2014 correspondia a R\$ 724,00, pelo Decreto 8.167/2013 da Presidência da República.

anos, ainda havia limites para efetivação desse mercado, os quais o pacote [MCMV] pretende, em princípio, superar por meio do ‘apoio decisivo dos fundos públicos e semipúblicos’.

Não obstante o próprio Lula afirmar que o PMCMV seria a ‘reconciliação’ entre capital e trabalho, Arantes e Fix (2009, s/p.) entendem que:

O volume de subsídios que mobiliza, 34 bilhões de reais (o equivalente a três anos de Bolsa-Família), para atender a população de 0 a 10 salários mínimos de rendimento familiar, é, de fato, inédito na história do país – nem mesmo o antigo BNH dirigiu tantos recursos à baixa renda em uma única operação. Por isso, o governo Lula tem destacado que o investimento, apesar de focado na geração de empregos e no efeito econômico anti-cíclico, tem um perfil distributivista, ao contrário do que faria a oposição – que provavelmente executaria obras diretamente de interesse do capital.

De fato, a reação do mercado imobiliário frente a esse pacote habitacional foi imediata. Houve uma ampliação da rentabilidade deste setor, incluindo sua inserção na produção da habitação para as mais baixas rendas, com lucro garantido pelo Estado. Tal fato pode ser observado com a seguinte constatação:

O crescimento das empresas do setor da construção está associado aos incentivos públicos, iniciados, principalmente, com mecanismos legais de estímulo ao mercado imobiliário (lei do SFI e ‘MP do bem’), com os investimentos em infraestrutura e logística a partir do PAC [Programa de Aceleração do Crescimento] em 2007, e posteriormente com o programa de crédito à habitação promovido pelo MCMV.

O *boom* imobiliário refletido na composição do mercado fica evidente quando verificamos que, a partir de 2007, a Gafisa S/A, empresa especializada na construção civil, entra no *ranking* das 500 maiores empresas, ocupando o 494º lugar, apresentando lucros de 13,5 milhões de reais. Até então, o perfil das maiores empresas na indústria da construção se restringia a empreiteiras responsáveis pela construção pesada ou de insumos (cimento, conexões, vidros...). Nenhuma empresa da construção civil tinha chegado a disputar em lucratividade com empresas de mineração, energia, bens de capital, ou até mesmo com os grandes grupos do setor. (CARDOSO; ARAGÃO, 2011, p. 94)¹⁷.

Para Shimbo (2010), o panorama da PNH do Governo Lula se descortinou como uma “política imobiliária”, traduzida, inclusive, no prospecto de divulgação, em 2009, da segunda oferta das ações da empresa objeto de seu estudo na tese do seu doutoramento, do qual a autora

17 Os autores se reportam a MRV Engenharia como grande concorrente da Gafisa, no nicho de mercado da produção de habitação popular, em expansão, à época, no Brasil, chegando a desbancar a superar a Gafisa em 2009.

transcreve: “[...] ‘política pública imobiliária no Brasil voltada especificamente às Classes Populares’ inaugura ‘um ciclo de políticas públicas voltadas para reduzir o déficit habitacional’” (SHIMBO, 2010, p. 192. Grifo da autora). Confundido política habitacional com política imobiliária, bem como financiamento habitacional com financiamento imobiliário, evidencia-se a aproximação entre mercado imobiliário e política habitacional no Brasil, afirma Shimbo (apontando as considerações de Royer, 2009). Mais além, esta autora, a partir de suas análises, considera o surgimento de uma *habitação social de mercado* [HSM], assim denominada por ela, que está em curso desde 2004, neste país.

A HSM, longe da contradição que a junção do *social* ao *mercado* possa insinuar se constrói com a financeirização da política habitacional, com esta passando a funcionar estritamente sob as condições do mercado, primando pelos parâmetros financeiros e solvabilidade do sistema, viabilizando a confluência entre Estado, mercado imobiliário e capital financeiro. Este tipo de habitação eclode junto a um “segmento de mercado”, assim denominado pelo mercado imobiliário, que, *grosso modo*, pode ser caracterizado como aquele constituído pela classe trabalhadora que possui renda comprovada e que passou a ter financiamento e crédito público para o seu primeiro imóvel, os quais, geralmente, se localizam em bairros afastados do centro da cidade, nos limites entre cidades e/ou em periferias sociais que dispõe de glebas com extensão e preços razoáveis para a implantação de empreendimentos que favorecem a reprodução do capital.

É importante ressaltar que a HSM não se define pelo atendimento às camadas de rendimento médio pelos fundos públicos, fato que já ocorria desde o BNH, mas pela novidade da habitação social transformar-se de fato *num mercado*, afirma Shimbo (2010), que em seguida esclarece:

[...] em outras palavras, o mercado imobiliário, descobriu e constituiu um nicho bastante lucrativo: a incorporação e a construção de unidades habitacionais com valores até duzentos mil reais, destinadas para famílias que podem acessar os subsídios públicos ou não – mas que necessariamente acessam o crédito imobiliário (SHIMBO, 2010, p. 341. Grifo da autora).

Embora apresente imóveis para famílias com rendimento a partir de 2 salários mínimos, Shimbo (2010) afirma que a HSM tem a peculiaridade de atender fundamentalmente as famílias com renda superior a três salários mínimos (até 10 salários mínimos) – contrariando o discurso que legitima a atuação do setor privado para aplacar o déficit habitacional, localizado nas camadas abaixo desse rendimento. Nesse sentido, a incorporação imobiliária teve fundamental importância para materialização da HSM, lançando produtos imobiliários que atraíam a

clientela, a despeito da localização dos empreendimentos na cidade, em função do preço do imóvel, prazo de financiamento que incute no valor mensal a ser pago pela prestação da habitação, padrões estéticos, sensação de segurança que apresentavam e itens de lazer nas áreas comuns desses empreendimentos para desfrute de seus moradores.

Em Natal, a habitação social de mercado, propriamente dita, enquanto segmento do setor da construção civil, começa a ser explorada a partir de meados dos anos 2000, acompanhando os rumos dos projetos habitacionais das Políticas Nacionais de Habitação, intensificando-se de forma contundente com o lançamento do PMCMV que estimulou a construção dessas unidades habitacionais nas áreas periféricas da cidade, acentuando o processo pelo qual Paiva (2007) afirma “a cidade torna-se cada vez mais um produto eminente da necessidade especulativa do capital imobiliário no seu processo de valorização” (apud SHIMBO, 2010, p. 97).

É fato que nesta cidade, já no final da década de 1990, segundo Queiroz (2012), especificamente a partir de 1997, ocorre um novo ciclo produtivo que abarca o setor construtivo atingindo pequenas construtoras e particulares, concentrando seus imóveis nos bairros de Nova Parnamirim e Emaús, localizados na cidade de Parnamirim, em áreas limítrofes a Natal, bem como no bairro Planalto, localizado na zona oeste da capital. Para o consumidor final estes imóveis representaram a concretização do sonho da casa própria, com facilidade do pagamento e ausência de um desembolso significativo, adquirido através do sistema de carta de crédito desenvolvido pela CEF; e para o setor da construção um lucrativo investimento, consistindo num produto de alto custo do metro quadrado para o consumidor final e substantiva solubilidade e baixo padrão construtivo para as construtoras.

Contudo, é somente a partir do final da década de 2000, início de 2010, sem deixar de apresentar baixo padrão construtivo¹⁸ em relação a empreendimentos habitacionais de alto padrão realizados em áreas mais valorizadas da cidade, que as unidades habitacionais construídas no bairro Planalto em função do PMCMV e, por conseguinte da HSM, se inserem num contexto de uma padronização ao espaço construído que engloba uma estrutura semivertical, até 4 pavimentos; tamanho da área privativa das unidades habitacionais, geralmente, até 60m²; dois quartos – com ou sem suíte; área de lazer e seus equipamentos, guarita de segurança e uma vaga de garagem, para faixas de renda em média¹⁹ de 03 a 10

18 O baixo e o alto padrão construtivo, de modo geral, estão associados aos materiais empregados na construção, acabamento/requite do empreendimento e quantidade de pavimentos (altura dos prédios, a qual corresponde a um maior custo/investimento com a fundação da obra, quando se refere a edifícios verticais).

19 Em geral, essa faixa de renda partia de famílias que atingissem uma renda mínima de R\$ 1.800, as quais se inseriam na Faixa 1,5 do PMCMV, instituída em 2015, no Governo Dilma Rousseff, para famílias com renda entre R\$ 1.800 e R\$ 2.350, oferecendo subsídios de até R\$ 45 mil para financiamento de imóveis até R\$ 135 mil.

salários mínimos, endossando e “aperfeiçoando” o novo ciclo produtivo relatado por Queiroz (2012) e consubstanciando um novo padrão de moradia e de moradores no bairro.

Ao analisarmos o conjunto da obra, em relação ao novo segmento de mercado (HSM) e com base nos resultados das pesquisas de Ribeiro e Ribeiro (2015); Lago e Cardoso (2015), acreditamos existir hoje no Brasil uma tendência a produzir espaços urbanos que apresentam novos padrões de organização social do território às suas áreas periféricas, culminando em transformações na ordem urbana da cidade realizadas a partir de estratégias da reprodução do capital imobiliário que reforçam uma lógica hierárquica socioespacial, num movimento que leva à concentração decrescente das camadas de maior renda em direção às periferias (num modelo centro-periferia).

As transformações de ordem urbana observadas por Ribeiro e Ribeiro (2015); Lago e Cardoso (2015) no Rio de Janeiro apontam para uma diversificação social das periferias, assim como menos homogeneidade das favelas e maior homogeneidade das áreas nobres, em função da saída voluntária da população menos abastada desses locais de alto valor agregado, tal como já se perscruta na Região Metropolitana de Natal (RMNatal) por Silva, Bentes Sobrinha e Ferreira (2015, p. 289)²⁰ quando escrevem sobre a organização social do território e formas de provisão de moradia nessa região: “[...] Se os setores médios continuarem seu processo de dispersão na escala da metrópole, esta década poderá assistir o padrão de ocupação da moradia indicando também alterações na tipologia sócio ocupacional o que é, por enquanto, uma hipótese de trabalho”, a qual, de certa forma, não esquivará o nosso olhar na discussão encaminhada nas próximas páginas.

Atualmente, no Governo do Presidente Michel Temer, houve uma mudança na Faixa 1,5 desse programa com a redução da renda para R\$ 1.600 e do subsídio em 9%, conforme o site: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2016-07/faixa-15-do-minha-casa-minha-vida-sera-relancada-em-agosto-com-menos-subsidio>>. Acesso em: 27 mar. 2017.

20 O texto desses autores faz parte da série Estudos Comparativos do Observatório das Metrópoles, no desenvolvimento de pesquisas realizadas nas regiões metropolitanas do Brasil, publicado em 2015.

3 EXPANSÃO DA CIDADE DO NATAL: CAMINHOS DA PRODUÇÃO DO SEU ESPAÇO URBANO

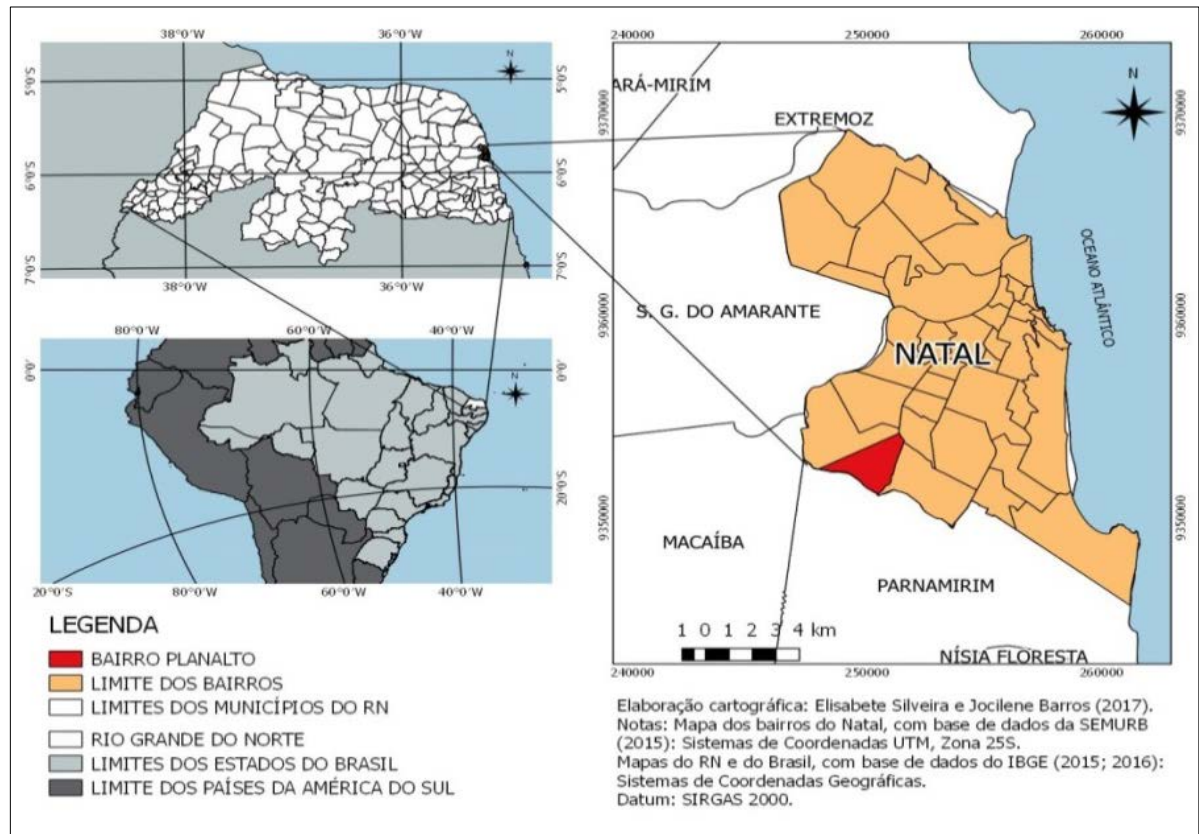
A uma melhor leitura e compreensão dos processos que contribuíram para/na produção do espaço urbano de Natal, na qual o bairro Planalto faz parte da sua totalidade, necessário se faz um resgate histórico, político e econômico da sua expansão urbana com a finalidade de entender a lógica e espacialização dos seus bairros, sobretudo, em seus aspectos socioeconômicos e simbólicos.

Dessa feita, sem a pretensão de aprofundarmos nos pormenores históricos, mas apenas de seguirmos a linha condutora da produção do espaço urbano de Natal, discutiremos, neste capítulo, a sua expansão urbana com foco na Zona Oeste no intuito de assimilar o papel que o recorte espacial do nosso estudo, o bairro Planalto, desenvolveu ou vem desenvolvendo ao longo das décadas nesta cidade.

3.1 Natal: aspectos sociocomportamentais de sua expansão urbana

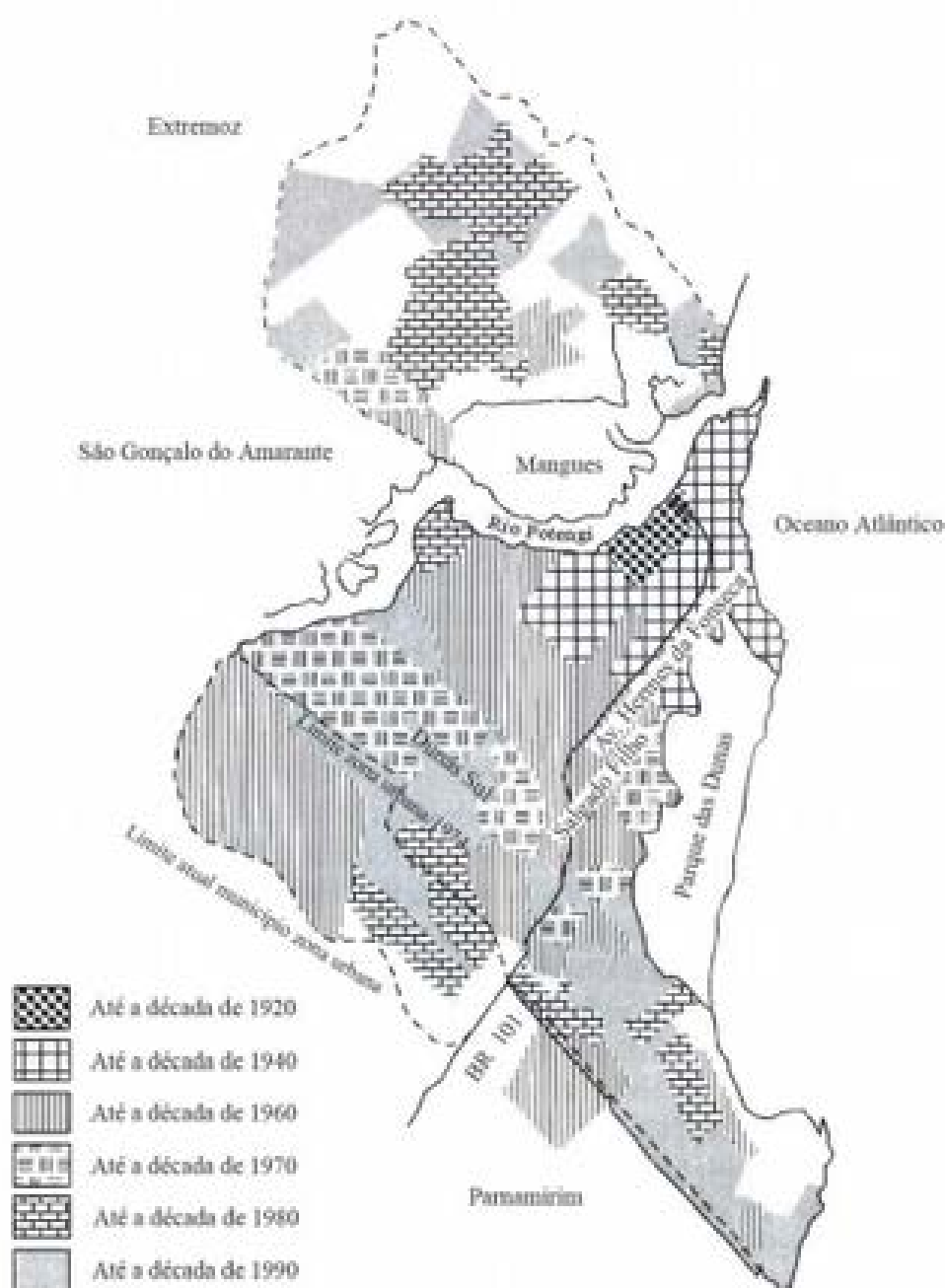
Cinco fatores fortemente se associam a expansão urbana da cidade do Natal, consoante a sua época, a saber: o anseio das elites na modernização do seu espaço (até 1920); as necessidades de infraestrutura demandadas pela instalação da base militar em Parnamirim, na II Guerra Mundial (1940); a construção de conjuntos habitacionais que sucedeu ao parcelamento dos solos desta cidade (1960 - 1980); o advento do turismo e seus respectivos projetos (1980 - 1990); e a instalação do Distrito Industrial da Zona Norte, somando-se as inovações do setor terciário (1970 - 1990), espacializados na figura 1, consoante mapa 1, em primeiro plano, de referência à localização desta cidade.

Mapa 1 – Localização da Cidade do Natal



Fonte: A autora

Figura 1 – Expansão urbana da Cidade do Natal – 1920 a 1990



Fonte: Lima, P., (2006, p. 114).

O traçado da expansão urbana de Natal, conforme a figura 1, num primeiro momento, se deu em virtude do anseio de suas elites por entrar na “modernidade”, consubstanciada pelos privilégios que angariavam para si através do seu poder político e recursos financeiros. Assim se fez o Plano Master Polidrelli, de 1904, com a construção do terceiro bairro da cidade de Natal, denominado de “Cidade Nova”, hoje os bairros de Tirol e Petrópolis, o que implicou numa reordenação de todo o espaço de Natal e expulsão dos moradores pobres que ocupavam

aquela área, fomentando a favelização da Praia do Meio e do Passo da Pátria e dando início a uma divisão socioespacial da cidade, separando os ricos do convívio comum com os pobres na cidade extremamente compacta da época (LIMA, P., 2006).

Nesse sentido, Silva (2003) ressalta que Natal possui características muito particulares relacionadas tanto a sua história de formação e consolidação quanto a sua configuração urbana, de modo que sua urbanização, ao que se refere ao crescimento demográfico e diversificação das suas atividades econômicas, “[...] não pode ser plenamente compreendida sem considerar uma ‘marca’ persistente que é a separação de determinadas camadas sociais pela malha urbana, além de condicionada também por sua localização ou sítio geográfico” (SILVA, 2003, p. 68). O autor em evidência pondera ainda que a configuração urbana desta cidade esteve intimamente ligada com os processos de produção fundiária e habitacional, formais e informais por todo o século XX, bem como aos seus elementos naturais como as dunas e ao rio Potengi, o que marcou e delimitou espaços não apenas geográficos, mas sociais também.

Para Lima, P., (2006), Natal é uma cidade duplamente dividida em função da luta de classes, por isso precisa de um Estado, enquanto ente político, administrativo e policial, que aja no sentido de preservar a sua sociedade, intermediando os conflitos nela presentes, tanto espaciais quanto sociais, utilizando-se para isso de um instrumento poderoso que está a sua disposição que é o planejamento urbano. Quando isso não acontece, ou acontece de forma alquebrada, privilegiando determinados grupos e seus interesses em função do poder político que exercem na construção da cidade, o uso e a ocupação do solo acabam por denotar no espaço formas-conteúdos que se expressam na paisagem e na imagem desta cidade consoante suas desigualdades políticas, econômicas e sociais.

Nessa perspectiva, pós Plano Master Polidrelli, entre os anos de 1929 a 1935, instituiu-se em Natal o Plano Geral de Sistematização. Com foco na saúde pública, este plano de urbanização, conhecido popularmente como Plano Palumbo, projetava a cidade para 100 mil habitantes e implementava a Lei nº. 04/1929, cujo teor, entre outras medidas, regulamentava as construções, o zoneamento e o arruamento da cidade, aparelhando o executivo municipal de instrumentos legais de fiscalização urbanística, que até então não existiam. Além disso, foi elaborado o Plano Geral de Obras, ou Plano de Expansão de Natal, o qual tratava da construção de edifícios para o governo, aeroportos, bairros residenciais e avenidas, ou seja, infraestruturas para o melhoramento urbano local (LIMA, P., 2006).

Enquanto o Plano Polidrelli criara, no início do século, um espaço para o uso exclusivo da burguesia, o Plano Geral de Sistematização de Natal, concebido em 1929 pelo arquiteto Giacomo Palumbo, buscava a organização e o embelezamento global da cidade, incluindo,

portanto, a reorganização do bairro do Alecrim²¹ onde já se concentrava parte da população de baixa renda da cidade.

Contudo, a despeito dos planos Palumbo e o de Expansão de Natal tratar de intervenções urbanísticas que contribuíssem para uma ação mais planejada da cidade, estas intervenções foram respaldadas fortemente pelo “consórcio” Estado e elites locais por questões outras que não a necessidade primária de tais transformações à época, o que, sem embargo, beneficiaram localizações de interesse dessa elite natalense.

Para Ferreira (1996) havia uma ideia de modernização em Natal, até a década de 1930, antes de sua real necessidade. Tal perspectiva é respaldada pelos relatos de Itamar de Souza (1999), que chama atenção para algumas das características que associava Natal a uma cidade pequena, de hábitos provincianos, na qual se contava apenas 6 bairros: Ribeira, principal bairro da cidade, representando o seu centro comercial, político e cultural; e os bairros do Tirol, Petrópolis, Cidade Alta, Rocas e Alecrim, os quais juntos perfazia uma estimativa de 50 mil habitantes para capital potiguar.

Na terceira década do século XX, toda a Natal contava com uma frota de 256 automóveis, dos 503 do Estado, e 71 bicicletas. Em direção ao sul, a cidade terminava no cruzamento da Av. Salgado Filho com o conjunto D. Jaime Câmara, em Potilândia, local onde existia um Posto Fiscal para cobrança de impostos de mercadorias que entravam na cidade (SOUZA, 1999). Já na década de 1940, o desenvolvimento urbano de Natal contou com o advento da II Guerra Mundial, através da instalação da base norte-americana em Parnamirim, cuja área, àquela ocasião, ainda pertencia ao município de Natal, uma vez que só ocorreu o seu desmembramento em 1958 (COSTA, 2000). O aumento populacional que se seguiu, consubstanciado aos processos político-econômicos e culturais ligados àquele momento, levaram Natal a um clima de “falso progresso”, conforme Clementino (1990).

Nesse sentido, as infraestruturas concentradas no eixo Natal – Parnamirim, via BR 101, Av. Salgado Filho, reforçaram essa região e seu entorno como áreas de maior valor de solos urbanos da cidade, corroborando com os movimentos da elite nos bairros que as envolviam:

21 Segundo Lima, P., (2006) o bairro do Alecrim, que posteriormente se desdobraria no bairro das Quintas e, a partir de sua ordenação, seria confirmado institucionalmente como bairro dos trabalhadores, adveio da formação de um povoamento nas proximidades de Natal instituído pelo movimento de passagem na antiga estrada de Macaíba, no início do século XX, por cujo caminho Natal se ligava a Recife e ao restante do país. Nessas imediações encontravam-se alguns sítios, vacarias, ocorria feira e tinha algumas construções de taipa que serviam de residências, mercearias e pequenas pousadas para acomodar viajantes vindos de outros estados tocando comboios ou transportando algodão do interior do Rio Grande do Norte. “Em 1908, no lugar onde hoje existe a Base Naval [próximo ao centro do Alecrim], na margem direita do rio Potengi, foi instalada a Escola de Aprendizes de Marinheiros. Isto contribuiu significativamente para o povoamento dessa região” (LIMA, P., 2006, p. 110).

Cidade Alta, Petrópolis e Tirol, o que justifica a verticalização desta cidade ter início com a sobreposição daqueles solos (COSTA, 2000). Na visão de Ferreira (1996, p. 99):

Todo indica, sin embargo, que en ‘los tiempos de la guerra’ no solamente se benefició la oligarquía agraria sino también algunos sectores sociales urbanos. Por otro lado, se puede decir que hubo una transferencia de capitales del sector agrario-exportador hacia las actividades esencialmente urbanas como el sector inmobiliario, la construcción y el comercio de mercancías. La infraestructura dejada por la ocupación militar, de forma primordial la viaria, favoreció en gran parte estos sectores y dirigió la expansión física de la ciudad.

É importante considerar ainda, na expansão urbana de Natal, o papel do mercado de terras e dos conjuntos habitacionais. O primeiro, conforme Ferreira (1996), iniciado em 1946 com o parcelamento das terras de antigas fazendas e chácaras, acabou por “guiar” a implantação do segundo, deixando inclusive, vazios urbanos especulativos a uma futura (re) produção do capital. Já o segundo, os conjuntos habitacionais, implantados em meados da década de 1960 a início de 1970, foram viabilizados pelas COHABs, voltadas às construções de conjuntos populares, destinados à baixa renda, como já referido anteriormente; e pelos Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs), os quais se lançaram sobre habitações destinadas a uma classe de renda média e alta, com rendimentos até 10 salários mínimos, em áreas de maior prestígio social (COSTA, 2000; SILVA, 2003; MEDEIROS, 2015). Dessa feita, “Sem um plano ou roteiro de ordenamento dessa produção, os conjuntos habitacionais (verdadeiras ‘mini-cidades’ com até 2.000 casas) iam configurando o espaço urbano de Natal, demarcando o que seria periferia e o que seria ‘área nobre’” (SILVA, 2003, p. 81).

Com efeito, ao discutir a dinâmica territorial no espaço metropolitano de Natal, Gomes (2009, p. 63) afirma que, não obstante Natal ter ganhado relevância como centro urbano com o advento da II Guerra Mundial, “[...]é somente na década de 1970 que emerge um novo período no processo de construção do espaço urbano, marcado por atividades e acontecimentos que redefinem a organização e a dinâmica do território metropolitano”.

Dentre as atividades e acontecimentos que corroboraram para uma nova organização e dinâmica do território, especificamente em Natal, Gomes (2009) alude à emergência da atividade turística que por sua vez impulsionou o setor terciário e sua expansão nesta capital. Em específico, chama a atenção para a instalação do Hiper Bom Preço, na Avenida Prudente de Moraes, que incutiu uma nova lógica e conceito de estabelecimento comercial varejista, reunindo em seu interior uma diversidade de mercadorias que englobava tanto o gênero

alimentício, quanto o eletrodoméstico, roupas, calçados etc que atraíam o consumidor pelo inusitado da reunião num espaço amplo e único, com conforto e comodidade.

Tal empreendimento dispondo de um porte e demandando um aporte de capital muito grande, constituiu-se num macroatrator²² da cidade, o que alterou a geografia local, com o aumento e dinamização do fluxo de pessoas naquela área, “exigindo melhores definições dos equipamentos urbanos como a abertura e ampliação de avenidas e passarelas” (GOMES, 2009, p. 64).

A partir daí, espacialidades e territorialidades que se constituíram, sobremaneira, até então, em função dos conjuntos habitacionais, foram redefinidas na ocupação dos espaços para fins de atividades comerciais e de serviços, “sacralizando” algumas áreas como os bairros de Tirol e Petrópolis e enobrecendo outras como a Av. Engenheiro Roberto Freire, em virtude da relação dessa via com a atividade turística.

Ainda em relação ao importante papel que o terciário desenvolveu na reorganização do espaço e estruturação da cidade, Gomes (2009) enfoca que o crescimento de Natal no sentido norte/sul se deu com o desenvolvimento do setor industrial, promovido pela implantação do Distrito Industrial da Zona Norte e a expansão dos serviços, principalmente atrelado às atividades turísticas. Tudo isso promoveu a relocação espacial das atividades terciárias outrora concentradas nos bairros da Ribeira, da Cidade Alta e do Alecrim para ocupar novos eixos viários denominados de “vias expressas de circulação”, as quais:

[...] cortam a cidade nos diversos sentidos, sendo essas vias que estabelecem a lógica da configuração espacial, ao mesmo tempo que garantem maior solidez à expansão e desenvolvimento do capital [...] [São elas] Avenidas: Hermes da Fonseca/ Salgado Filho; Prudente de Moraes; Engenheiro Roberto Freire, Tomaz Landim, Ailton Sena; Jaguarari Coronel Estevam, também conhecida como Avenida 9; e a Bernardo Vieira. Mais recentemente vem assumindo essa condição a Rua Jaguarari e a Avenida Itapetinga na Zona Norte. (GOMES; SILVA e SILVA, 2001 apud GOMES, 2009, p. 66-67).

A “extensificação” da Cidade do Natal, que aponta sempre para um eixo de maior valorização no sentido zona leste-sul do seu território, justifica a análise de Carmo Júnior (2014) ao discutir a “Forma do Privilégio” que se fortalece e se faz mais tenaz na paisagem, nos usos dos espaços da cidade e nas infraestruturas e serviços empregados em parte da cidade. Em sua tese, este autor defende que tal forma assume uma determinada configuração espacial que:

22 Macroatrator é um termo utilizado por Netto e Krafta (1999) para designar equipamentos urbanos que estruturam as rotinas sociais de grande parte da população, constituindo cenários de trabalho, consumo, lazer, cultura dentre outros. Ex: Hipermercados, Universidades, *Shopping Center's* etc.

[...] concentra ou tende a concentrar riqueza, acessibilidade topológica e baixa densidade demográfica [...] Natal é um exemplo emblemático da *Forma do Privilégio*, fato que demonstra o caráter perverso de seus processos espaciais, que ao criarem historicamente uma área privilegiada na cidade, marcada pela apropriação da acessibilidade topológica pelas camadas de alta renda, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, excluem a maior parte da população, exatamente aquela que mais necessita dos frutos e benefícios oriundos da forma urbana (CARMO JÚNIOR, 2014, p.13. Grifo do autor).

A tese de Carmo Júnior nos remete ao pensamento de Abramo (2007) acerca da evolução do uso do solo nas grandes cidades latino-americanas tendo por base a atuação dos capitais imobiliários e a cidade do Rio de Janeiro como referência, no qual ele enfoca que:

[...] as inovações espaciais nas grandes cidades latino-americanas se manifestaram a partir de um processo de extensificação da ‘cidade’ formal com a contínua promoção de inovações espaciais para os estratos superiores da pirâmide da distribuição de renda. Em termos da estrutura urbana, essa estratégia de atuação dos capitais imobiliários é promotora de uma cidade de estrutura difusa. Como ilustração dessa tendência, podemos ver a evolução do uso do solo do vetor mais rico da cidade do Rio de Janeiro, onde este segmento de demanda solvável é sistematicamente deslocado espacialmente, promovendo uma dinâmica de extensificação da cidade formal (cidade difusa). (ABRAMO, 2007a, p. 47).

Especificamente no caso de Natal, observamos uma reflexão acerca da divisão e constituição espacial das quatro Zonas Administrativas desta cidade em nossos dias:

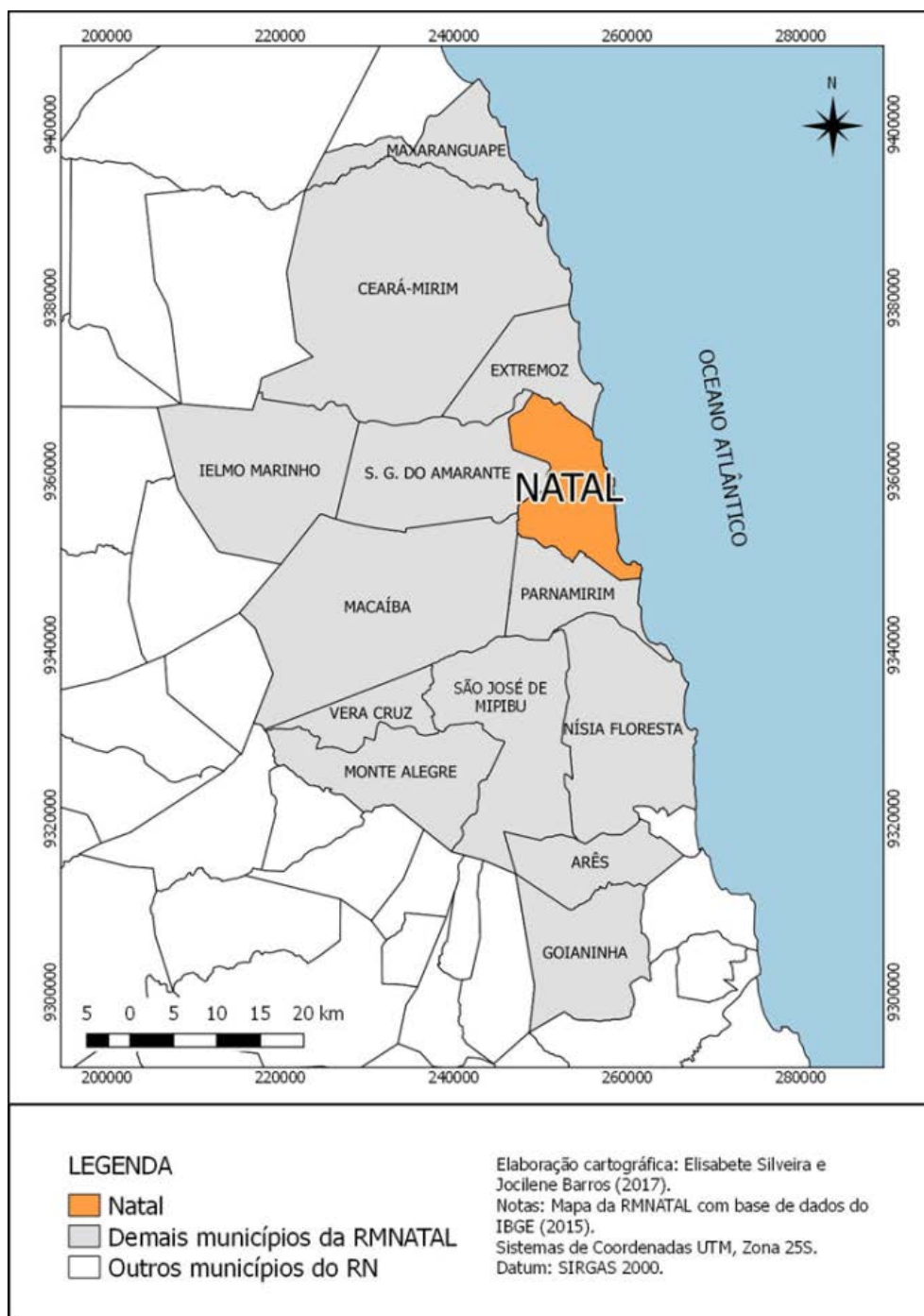
De modo geral, as Zonas Leste e Sul concentram as áreas residenciais das classes dominantes e as áreas de negócios. No caso da Leste tem como elementos determinantes a acessibilidade, com concentração das escolas de referências da cidade, clínicas, hospitais e dos principais centros de comércio/serviço. Já, a Sul concentra elementos de renovação e modernidade, como shopping center, universidades, novos hospitais e clínicas, as principais obras direcionadas para a Copa do Mundo FIFA 2014, como a Arena das Dunas e as de mobilidade urbana. E ainda, concentra hotéis, flats, apart-hotéis, restaurantes e equipamentos de lazer que apoiam as atividades turísticas. As Zonas menos equipadas, Norte e Oeste, apresentam uma suboferta estrutural em relação aos recursos e aos serviços urbanos e concentram a população de baixa renda, que tende a se estabelecer em locais cada vez mais distantes. Em síntese, é perceptível diferenciações das ações urbanísticas tanto públicas quanto privadas em cada Zona, em relação aos investimentos em infraestrutura e meios de consumo coletivo no espaço urbano, que por sua vez constituem fatores determinantes para o preço da terra e da unidade habitacional comercializada e, por conseguinte, do direcionamento do público-alvo da moradia (LIMA, 2017, p. 5).

A reflexão de Lima (2017) vem ao encontro da tese de que há uma hierarquização do espaço em Natal. Fato que já vem sendo acompanhado e observado por Clementino e Pessoa, textualmente desde 2009.

3.1.1 A hierarquização do espaço social em Natal

Natal é a principal cidade da região metropolitana na qual se insere. A Região Metropolitana de Natal (RMNatal), em sua estrutura social, apresenta-se como “[...] um espaço social fortemente hierarquizado, com uma base ampla, formada pelas categorias médias e proletárias [sendo que] a divisão de classe é também o principal princípio de divisão do espaço metropolitano de Natal” (CLEMENTINO; PESSOA, 2009, p. 89). Para as referidas autoras, nesta região metropolitana, existe a formação de quatro agrupamentos bem definidos de categorias socioocupacionais, quais sejam: Elite dirigente e intelectual; Trabalhadores do secundário, do terciário especializado e não-especializado; Pequenos empregadores e ocupações médias; e, por fim, a categoria dos Agricultores, a qual, segundo as autoras, consiste num agrupamento isolado. A seguir, o mapa 2 destaca a delimitação e composição vigente da RMNatal.

Mapa 2 – Delimitação e composição da RMNATAL



Fonte: Autora (2017)

Os quatro agrupamentos da RMNatal, subdividem-se em oito categorias socioocupacionais, das quais seis dessas categorias se encontram espacializadas na própria Natal, consoante as suas áreas de expansão demográfica demonstradas no quadro 1, logo abaixo:

Quadro 1 – Tipologia Socioespacial da cidade de Natal, conforme as Áreas de Expansão Demográfica (AED) - 2000

AED	Categorias Socioocupacionais	Tipo Socioespaciais
Parque das Dunas – Capim Macio, Petrópolis – Tirol e Candelária	Grandes empregadores; Dirigentes do setor público e privado; Profissionais autônomos de nível superior; Profissionais empregados de nível superior; Profissionais estatutários de nível superior; Professores de nível superior.	Superior
Ponta Negra; Lagoa Nova – Nova Descoberta	Assemelham-se as categorias socioocupacionais do Espaço Superior, porém com maior diversificação, abarcando tanto as categorias das ‘ocupações médias’ quanto da ‘Elite dirigente e intelectual’, embora esta em menor número	Médio-Superior
Barro Vermelho – Lagoa Seca – Alecrim; Neópolis; Pitimbu; Parnamirim – Centro –B R 101 (Cidade Verde e Nova Parnamirim se encontram nessa área)	Grande heterogeneidade entre as categorias ‘ocupações médias’, trabalhadores do terciário especializado’ e, em participação bem mais reduzida, a categoria da ‘Elite dirigente e intelectual’	Médio
Bairro Potengi; Bairro Nordeste – Quintas; Dix-Sept-Rosado – Nazaré; Cidade da Esperança	Constitui-se o tipo de “transição entre as duas pontas da estrutura socioespacial” da RMNatal, resultando em “alto nível de mistura” entre as categorias socioocupacionais, desde as ‘ocupações médias’ às categorias mais populares como os ‘trabalhadores do terciário não-especializados’	Médio-Inferior
Santos Reis – Praia do Meio – Areia Preta – Mãe Luiza; Cidade Alta – Ribeira – Rocas	Trabalhadores do terciário especializado e não-especializado; Trabalhadores do secundário; Operários dos serviços auxiliares Operários da construção civil	Popular-Operário

	Trabalhadores domésticos Ambulantes e catadores	
Salinas – Igapó; N. Sra. da Apresentação; Lagoa Azul; Pajuçara – Redinha; Bom Pastor; Felipe Camarão; Cidade Nova – Guarapes – Planalto	Trabalhadores do terciário especializado e não-especializado; Trabalhadores do setor secundário; Trabalhadores da indústria moderna; Trabalhadores da indústria tradicional; Ambulantes e catadores	Popular

Fonte: Elaboração da autora com base em Clementino e Pessoa (2009, p. 95-100). Grifo nosso.

Diante do exposto, verificamos que em Natal os estratos sociais identificados como Superior, Médio-Superior e até Médio concentram-se nas Zonas Administrativas Leste-Sul, onde justamente se dá a maior concentração e melhores equipamentos e serviços públicos e privados da cidade e, por conseguinte, em função da renda diferencial da terra dada pelo ambiente construído²³, os solos mais caros. Enquanto que as Zonas Norte e Oeste, pelo motivo oposto, a falta de um ambiente construído que imponha maior valor aos solos, absorvem, preponderantemente, os estratos sociais inferiores, aqueles de menor renda em função do preço que eles podem pagar para morar, o que nos remete também a questões político-espaciais envolvendo o solo urbano e a produção do espaço, bem como de espaços diferenciados no mesmo meio urbano.

3.1.2 Visão político-espacial: aspectos da legislação urbanística de Natal

Paulo César da Costa Gomes (2010, p. 15-16) entende que “a cidade é também, sem dúvida, um fenômeno de origem político-espacial, e a manifestação deste caráter se revela em sua dinâmica territorial [...] sua disposição física unida à sua dinâmica sociocomportamental, são os elementos fundadores da condição urbana”. Neste sentido, a relação da classe dominante com o Estado na produção do espaço e de espaços diferenciados para si na cidade é um dado que não pode ser desprezado. Essa questão é abordada por Medeiros (2015) ao citar Villaza acerca dos efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira:

[...] a classe dominante controla as ações do Estado na produção do espaço, o que se pode evidenciar nas seguintes situações: primeiro, as localizações das infraestruturas urbanas, principalmente o sistema viário, “priorizam cada vez mais sistemas viários voltados para o automóvel e/ou atendendo a região onde se concentram aquelas classes [dominantes]”; segundo, a localização dos aparelhos do Estado (exemplo, os centros administrativos); e, por último, a legislação urbanística, que “visa predominantemente atender os requisitos urbanísticos – tamanhos dos lotes, recuos, uso e até mesmo os códigos de obras – desejados e viáveis pelas e para as camadas de mais alta renda” (VILLAÇA, 1997, p.9 apud MEDEIROS, 2015, p. 51).

²³ Os elementos que compõem o ambiente construído (‘melhorias incorporadas ao solo’) são vistos simplesmente como mercadorias e por tal razão este “funciona como um sistema de recurso vasto, humanamente criado, compreendendo valores de uso incorporados na paisagem física, que pode ser utilizado para a produção, à troca e o consumo” (HARVEY, 2013, p. 315).

No tocante a legislação urbanística é importante notar que na década de 1990, a partir da Lei Complementar 07/94 (NATAL, 1994), Natal concebeu um Plano Diretor considerado inovador no país acerca da outorga onerosa, da autorização de construir e do imposto progressivo no tempo, antecipando muitos dos mecanismos que vieram ser estabelecidos somente pelo Estatuto da Cidade - Lei Nº 10.527 de 2001 (BENTES; GÓIS, 2004). Esse plano tinha como objetivo central o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, visando garantir um uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território de forma a assegurar a todos os habitantes condições de bem estar e segurança, conforme dispõe os artigos 118 e 119 da Lei Orgânica do Município de Natal que também se encontra incluso nesse plano diretor.

Nesse sentido, algumas definições foram estabelecidas no Plano Diretor de 1994, entre elas o *bairro* como unidade territorial de planejamento da cidade, atribuindo a ele determinadas prescrições urbanísticas, observadas as suas condições ambientais, sociais, geopolíticas, econômicas, de infraestrutura e serviços instalados, dentre outros aspectos; e a definição de todo o município do Natal como zona urbana, estabelecendo um macrozoneamento que divide Natal em três zonas: Adensamento Básico, Adensável e de Proteção Ambiental. Neste plano diretor definiu-se como Zona de Adensamento Básico aquela na qual se aplica estritamente a densidade básica residencial de 180 habitantes/ha e coeficiente de aproveitamento básico para uso não-residencial de 1,8, aplicados a todos os terrenos contidos na zona urbana.

A Zona Adensável corresponde aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infraestrutura e a necessidade de diversificação de uso possibilitem um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de densidade e coeficiente de aproveitamento. Nessa zona poder-se-á conseguir autorização para construir área superior àquela permitida pela densidade ou coeficiente básico, conforme outorga onerosa do Poder Executivo.

A Zona de Proteção Ambiental refere-se aquela na qual as características do meio físico restringem o uso e a ocupação, visando à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos.

A despeito do seu objetivo de promoção da justiça social, proteção ambiental e do patrimônio histórico, o Plano Diretor de 1994 não fugiu a resoluções positivas a produção capitalista da cidade, que viu na outorga onerosa uma via propulsora para reprodução do capital através da acelerada transformação da estrutura urbana.

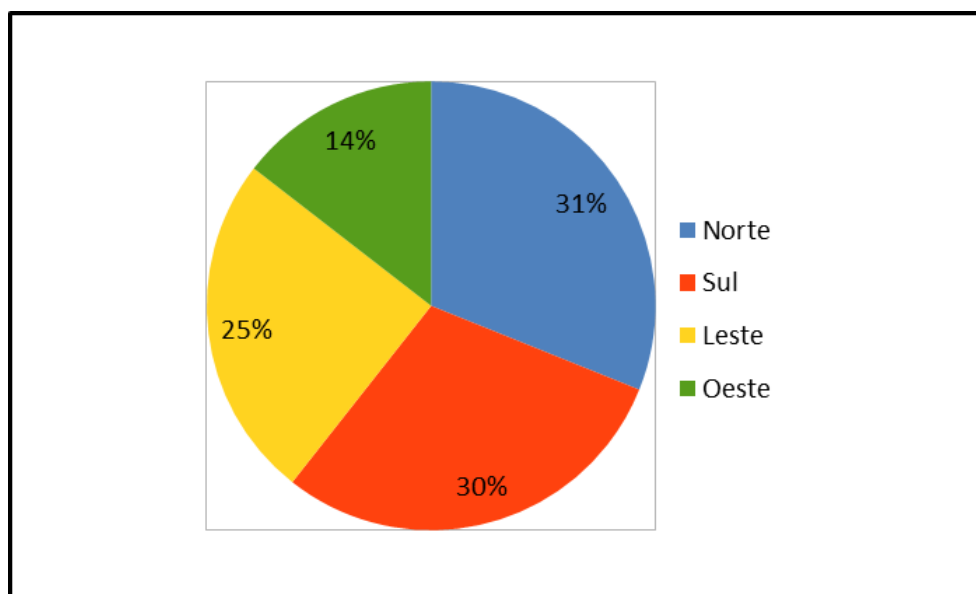
Para Bentes e Góis (2004), sob a outorga onerosa, os bairros de Tirol e Petrópolis intensificaram seu processo de verticalização, interferindo na qualidade ambiental das áreas adensáveis, com redução da ventilação e aumento dos níveis de aquecimento dessas áreas, além da substituição das casas modernistas pelos grandes edifícios, comprometendo o patrimônio histórico daqueles bairros. Tal observação pode ser associada ao pensamento harveano de que o capital “constroi, destrói e reconstrói” o espaço à sua semelhança e o Estado, com suas definições de legalidade, exerce papel crucial nesse processo.

Já em 2007, foi instituído, pela Lei Complementar 082/2007 (NATAL, 2007), o atual Plano Diretor de Natal, no qual, dentre as novas questões tratadas tem-se a Política de Habitação de Interesse Social, a Regularização Fundiária e a Questão Ambiental. Considerando, principalmente, os dois últimos planos diretores de Natal e partindo da concepção de Rolnik (1997) de que as normas que regulam a construção e o loteamento intervêm diretamente na estruturação dos mercados imobiliários, além de estabelecerem fronteiras, com a demarcação e dissolução de territórios e que os investimentos em infraestruturas adjunto da legislação configuram eixos de valorização do solo, hierarquizando e indexando mercados, pode-se compreender melhor o processo de produção capitalista da cidade sob o qual Natal vem experimentando seu crescimento vertical e horizontal, bem como os aspectos sociocomportamentais de sua expansão urbana.

É sob esse processo que Natal chega à marca de 803.811 habitantes no censo do IBGE (2010), atingindo um crescimento de 12,84% em relação ao censo demográfico de 2000, enquanto o Estado do RN atingiu um crescimento de 14,09% no mesmo período. Suas unidades territoriais somam 36 bairros, dos quais se destacam os bairros de N. Sra. da Apresentação, na Zona Norte da cidade, como o mais populoso, apresentando-se com 79.759 habitantes e uma taxa de crescimento de 41,11%, num período de dez anos; e o bairro Planalto, na Zona Oeste, que no mesmo período atingiu uma taxa de crescimento de 118,01%, saltando de 14.314 mil habitantes em 2000, para exponenciais 31.206 mil habitantes em 2010, sendo este o bairro de maior crescimento populacional da cidade nesse período.

Nesse sentido, a seguir, buscaremos elucidar o papel desempenhado especificamente pela Zona Oeste no contexto da expansão urbana de Natal, região onde se encontra o recorte espacial do nosso estudo e a constituição do Loteamento Reforma, em cujas bases se deram o bairro Planalto.

Gráfico 1 – Loteamentos irregulares e clandestinos por Zona Administrativa de Natal



Fonte: Ataíde (2013, p. 338). Nota: Gráfico elaborado pela autora (2017).

No entanto, no desenvolvimento e expansão urbana de Natal, a região Oeste sempre foi desprestigiada, com grande carência de equipamentos e serviços públicos em relação às demais, até mesmo ante a região Norte, a qual também teve baixa contemplação de tais equipamentos. Lima, D., (2006), referindo-se especificamente aos equipamentos de lazer existentes em Natal, nos diz que as zonas administrativas de maior concentração desses equipamentos são a Leste e a Sul, as quais apresentam maior concentração de riqueza, os maiores valores de renda *per capita* e a menor densidade demográfica por tais equipamentos, 1.027,40 e 1.367,30 habitantes por equipamento de lazer respectivamente. A Zona Oeste, por sua vez, que paralelamente a Zona Norte detém a parcela da população de mais baixa renda média em salários, é a que possui a mais alta densidade demográfica por equipamentos de lazer da cidade, equivalente a 3.621,90 habitantes para cada equipamento.

Para Carlos (2015) a condição de não sujeito (no/do espaço) revela-se nas formas segregadas através das quais o urbano se manifesta no plano do vivido de modo a concretizá-lo. Estando a produção do espaço atrelada a reprodução da vida, a condição de não sujeito se revela como conteúdo trágico desta produção no urbano. Desse modo:

Os conteúdos do trágico são as alienações vividas em todas as esferas de realização da vida, por exemplo, as políticas que, ao pretenderem superar a crise da reprodução social, combatendo a desigualdade, repõem-na, reiterando-a. Uma desigualdade que se assenta na posse centralizada da

riqueza social gerada por toda a sociedade nas mãos de uma classe social, que é também detentora do poder, o que permite estabelecer as condições de sua reprodução numa aliança entre os planos político e econômico contra o social. Essa realidade encontra seu fundamento, portanto, no desenvolvimento do capitalismo, no mundo moderno como formas de alienação e, com elas, uma nova forma de luta. O negativo se realiza através da consciência do espaço travada sob a bandeira do ‘direito à cidade’ (CARLOS, 2015, p. 43).

Perscrutando sobre a Zona Oeste no contexto da expansão urbana de Natal encontramos alguns fatos materiais históricos que podem estar na base dos espectros de segmentação e de segregação socioespaciais em que se insere esta região, sobretudo, no imaginário da cidade. Iniciemos pela área onde hoje se denomina Zona Oeste, a qual abrangia a zona suburbana e rural de Natal, como pode ser depreendida das palavras de Câmara Cascudo acerca dos limites desta cidade em 1946:

A cidade de Natal, como todas as suas manas do mundo inteiro, tem as três Zonas clássicas. Urbana que termina na av. Antonio Basílio, no Alecrim e para sudeste é a linha das dunas ou morros. Suburbana é a que segue depois da avenida Antonio Basílio até a Capitão Mor-Gouveia, isto é, a derradeira antes da Vila de São Francisco de Assis, a última avenida perpendicular ao eixo da estrada férrea. Rural é a parte além desta avenida, além dos 6.666 metros do Conselho, do saudoso Senado da Câmara. (CASCUDO, 1980, p.15, apud SILVA, 2003, p. 101).

Embora na região oeste desta cidade, especificamente no bairro das Quintas, tenham se instalado o Cinema São José, já inexistente, e uma amplificadora (sistema de som que era muito utilizado na época para divulgar nas ruas manifestações da cultura popular e informes locais), além de se localizar neste bairro a inspeção de veículos, num primeiro momento, para lá se designou, não no sentido de equipar, mas de “enviar”, os equipamentos públicos que, não obstante fossem úteis a sociedade, não lhes aprazia o convívio de perto.

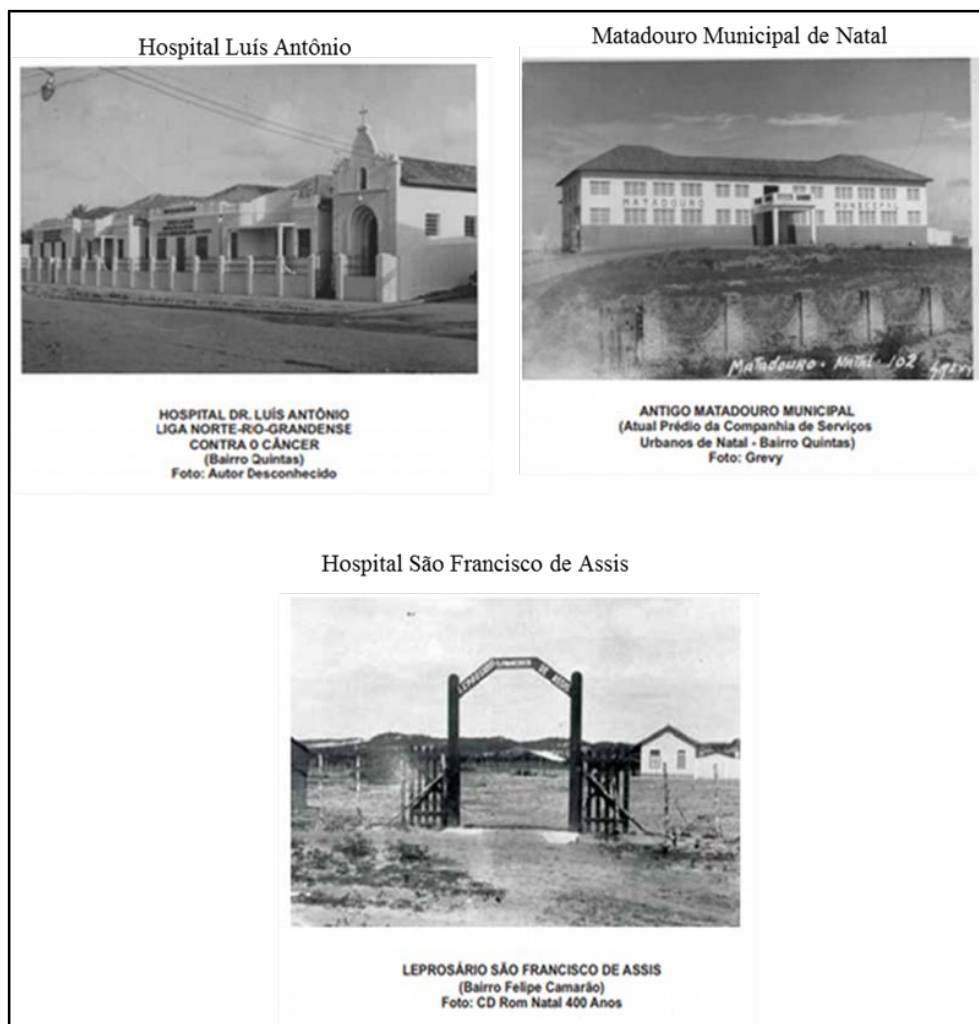
Assim, para as Quintas foram “enviados” o Hospital Luís Antônio (HLA), em 1949, cujo atendimento destinava-se aos acometidos pelo câncer²⁴ e o primeiro Matadouro Municipal²⁵, retirando o abatimento de ruminantes de modo anti-higiênico que existia na Rua da Misericórdia, no bairro da Cidade Alta. Além disso, é no oeste da cidade que também se encontrava o Hospital São Francisco de Assis, mais conhecido como Leprosário São

24 Por décadas, o câncer foi uma doença associada à condenação à morte. Era tabu a palavra câncer, referia-se a tal enfermidade como “aquela doença” evitando-se tocar no nome. Essa concepção foi mudando ao longo do tempo e dos avanços da ciência e difusão da informação. Hoje o câncer já é entendido como uma doença tratável, passível de cura, não contagiosa e muito comum na sociedade.

25 Atualmente funciona a Companhia de Serviços Urbanos de Natal – URBANA.

Francisco²⁶, localizado especificamente onde hoje se apresenta a divisa entre os bairros de Felipe Camarão e Cidade da Esperança, aberto em 1929 e desativado em 1990²⁷ (Imagem 1).

Imagem 1 – Antigos equipamentos públicos da Zona Oeste



Fonte: SEMURB (2006). Nota: Adaptado para exposição na Imagem 1 pela autora.

Para o bairro das Quintas, na Zona Oeste de Natal, também foi destinado na década de 1960 o novo prédio do Sanatório Getúlio Vargas, hoje desativado. Posteriormente, no início da

26 A palavra leprosário remete-se ao local onde se destinavam as pessoas com lepra (morfeia, mal de Hansen ou mal de Lázaro), a qual, somente em 1995, passou a ser denominada de Hanseníase. Doença infectocontagiosa, que causa danos severos a nervos e pele, assim como o câncer, era tabu até o século XX no Brasil. Por este motivo, as pessoas que eram acometidas por tal doença, foram afastadas compulsoriamente de seus filhos menores e do convívio com a sociedade, sendo abrigadas em leprosários, fato, inclusive, respaldado por lei até 1968 (ver Lei nº 610, de 13 de janeiro de 1949), quando foi revogada pelo então Presidente da República, Costa e Silva.

27 Conforme matéria intitulada “Aqui funcionou o Leprosário de Natal”, escrita por Laura Paiva (12 de out. 2016), jornalista e idealizadora do blog “Brechando”, criado em 2015. Disponível em: <<http://www.brechando.com/2016/10/aqui-funcionou-o-leprosario-de-natal/>>. Acesso em: 05 ago. 2017.

década de 1980, em seu lugar, vieram as novas instalações do Hospital Evandro Chagas, hoje Hospital Giselda Trigueiro (Imagem 2), destinado ao tratamento de doenças infectocontagiosas como tuberculose, varíola, varicela, meningite dentre outras (HOSPITAL..., 2010).

Imagem 2 – Hospital Giselda Trigueiro



Fonte: Fotografia de Augusto Raris²⁸.

Vale salientar que era no bairro das Quintas que se concentravam as lavadeiras, no Rio das Quintas ou Riacho das Lavadeiras, para lavar roupas próprias e de “ganho”, onde se incluía as roupas de membros da alta sociedade. Sendo “meio de vida” das lavadeiras, foi instalada uma lavanderia pública no local, hoje em ruínas (Imagem 3).

²⁸ Publicada em “Hospital Giselda Trigueiro”, em 02 de ago. 2010. Disponível em: <http://www.institutojosejorgemaciel.org.br/index.php?catid=80:memorial-de-medicina-do-rio-grande-do-norte&id=484:hospital-giselda-trigueiro&Itemid=93&option=com_content>. Acesso em: 10 ago. 2017.

Imagem 3 – Ruínas da antiga Lavanderia do bairro das Quintas



Fonte: Reprodução/Inter TV Cabugi²⁹.

Em 1968, também no oeste da cidade, a Prefeitura já utilizava a área situada nas dunas entre os bairros de Cidade Nova e Felipe Camarão para destinação do lixo da cidade, conhecida popularmente como “lixão de Cidade Nova”, por incutir-se em depósito de lixo a céu aberto³⁰. O “lixão de Cidade Nova” foi desativado e atualmente no local funciona a Estação de Transbordo de Resíduos Sólidos, os quais são posteriormente direcionados para o aterro sanitário localizado no município de Ceará-Mirim. No entanto, os problemas naquela área ainda persistem, frequentemente por acúmulo de lixo na estação de transbordo devido ao atraso do repasse de pagamento a Braseco³¹ pela Prefeitura Municipal de Natal, acarretando em transtornos sociais e ambientais na área em tela (Imagem 4).

²⁹ Disponível em: <<http://redeglobo.globo.com/rn/intertvrn/noticia/2013/02/esgoto-e-inseguranca-sao-os-problemas-nas-quintas-em-natal.html>>. Acesso em: 28 set. 2017

³⁰ A área referida, hoje uma Zona de Proteção Ambiental de Natal (ZPA4), segundo ROG (2016) foi desapropriada do Loteamento Reforma (loteamento sobre o qual discutiremos mais adiante) para a deposição do lixo da cidade. Por localizar-se em área de dunas de alta permeabilidade, não deveria ser destinada para recebimento de resíduos sólidos, uma vez que a dispersão do chorume no local contamina o aquífero freático. Contudo, à época em que a área foi destinada para tal fim as questões ambientais ainda eram pouco discutidas.

³¹ Conforme site da empresa, “Fundada em 1995, a BRASECO S/A é a empresa que opera o Aterro Sanitário da Região Metropolitana de Natal. Através de uma licitação, venceu em 1996 a concessão para tratamento e destinação final dos resíduos sólidos urbanos, em especial do município de Natal, por um período de 20 anos.” Disponível em: <<http://www.braseco.com.br/principal/historia>>. Acesso em: 05 ago. 2017.

Imagem 4 – Estação de Transbordo de Resíduos Sólidos/ bairro Cidade Nova



Fonte: Fotografia de Frankie Marcone publicada em 28 de jan. 2017³².

A despeito da década de 1960 evocar algumas mudanças significativas no panorama da Zona Oeste de Natal a partir da implantação do conjunto habitacional da Cidade da Esperança, em meados daquela década, construído pela Fundação de Habitação Popular (FUNDHAP)³³, essa região, conotativamente, continuou figurando como o “espaço onde se aloca os pobres”, desde os sem renda, sem saúde, sem *status* social até os sem urbanização - no sentido lefebvriano, sem direito à cidade.

Costa (2000) e Medeiros (2015), compartilhados por Paiva (2015), apontam que a construção da Cidade da Esperança foi impulsionada pelo aumento populacional ocasionado pela forte migração da população do interior do estado para capital, na década de 1960. O terreno utilizado para construção desse conjunto habitacional “ficava numa parte não aproveitado do antigo leprosário” (PAIVA, 2015, s/p.).

Segundo Costa (2000, p. 120-121), “Esse plano [Plano de Habitação Popular] foi institucionalizado em convênio com o governo americano, através da Aliança para o Progresso

³² Disponível em: <<https://www.novonoticias.com/cotidiano/divida-com-braseco-agrava-acumulo-de-lixo-em-cidade-nova>>. Acesso e: 05 ago. 2017.

³³ Conforme Souza (1999), a FUNDHAP foi criada pela Lei nº 2.891/1963, pelo então Governador do estado Aluizio Alves, sendo os recursos para suas obras provenientes, além da Aliança para o Progresso, da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE). Costa (2000) afirma que a mesma funcionou até 1971, quando foi incorporada à Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), cujos imóveis também destinavam-se a classe menos abastada da sociedade.

[...] A FUNDHAP, durante o período de atuação, foi responsável pela construção de seiscentas unidades habitacionais”, tendo como marco representar o primeiro conjunto habitacional para classe popular, em um programa pioneiro na América Latina.

Para Nascimento e Ataíde (2016), esse conjunto também foi pioneiro em seu partido urbanístico, cujo diferencial se destaca de outros conjuntos construídos na década de 1970 e 1980 por incorporar a reserva de áreas livres para a instalação de serviços e equipamentos coletivos públicos e privados, inclusive para fins comerciais, assim como para a circulação, embora o projeto original do conjunto não tenha sido seguido por completo. Abaixo, na Imagem 5, “vista panorâmica do Conjunto Habitacional da Cidade da Esperança, anos 1970, com primeira e segunda fase de implantação” (NASCIMENTO; ATAÍDE, 2016, s/p).

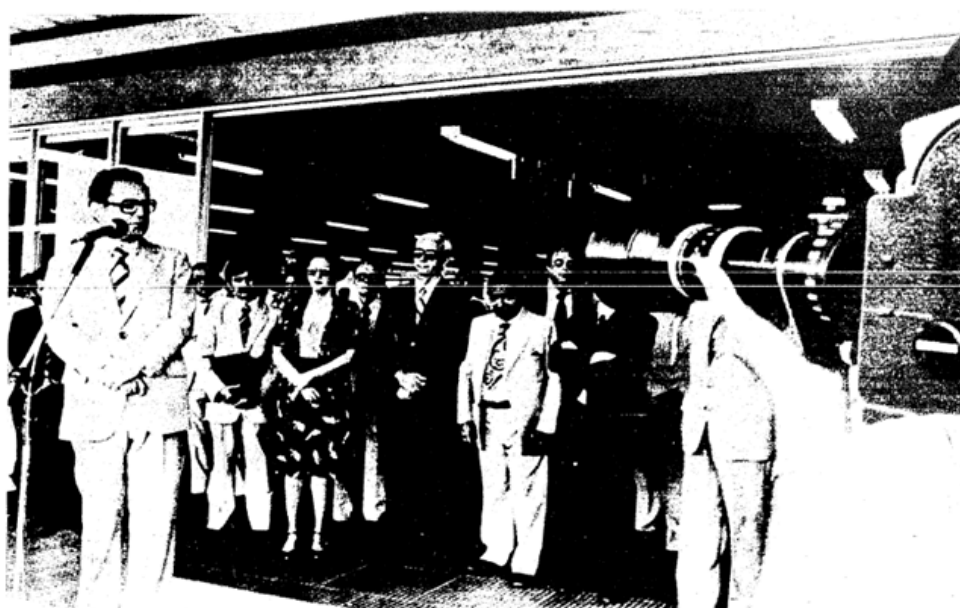
Imagem 5 – Conjunto Habitacional Cidade da Esperança



Fonte: DATANORTE, 1975 (apud NASCIMENTO;ATAÍDE, 2016, s/p).

Em 1981 e 1982, foram construídos na Cidade da Esperança, respectivamente, conforme Souza (1999), a nova Rodoviária “Terminal Rodoviário Lavosier Maia” (Imagem 6) e o novo prédio do Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN), ilustrado a seguir (Imagem 7).

Imagem 6 – Inauguração da Rodoviária na Cidade da Esperança



A Inauguração do novo Terminal Rodoviário: uma etapa da visita

Fonte: Tribuna do Norte, Natal, ano 31, n. 362, p.5, 20 fev. 1981³⁴.

Imagem 7 – Prédio do DETRAN em Cidade da Esperança



Fonte: DETRAN/RN [1981?]³⁵

³⁴ Printscreen da imagem gentilmente cedida pelo Laboratório de Imagem (Labim), do Departamento de História da UFRN (ago. 2017).

³⁵ Disponível em:
<<http://www.detran.rn.gov.br/Conteudo.asp?TRAN=ITEM&TARG=67946&ACT=&PAGE=0&PARM=&LBL=Institui%E7%E3o>>. Acesso em: 06 ago. 2017.

No que se refere à imagem 6, vale salientar que na época da inauguração do novo Terminal Rodoviário de Natal seu local de instalação foi criticado pelo então Ministro dos Transportes Eliseu Resende, por considerá-lo longe do centro da cidade, conforme registro do jornal *Tribuna do Norte*, em 1981:

A localização do novo Terminal Rodoviário de Natal foi reconhecida como inadequada, pelo ministro Eliseu Resende, dos Transportes que, ao responder uma pergunta da TRIBUNA DO NORTE, ontem, disse que o ideal era a construção dos terminais de passageiros o mais próximo possível do centro da cidade com vistas à economia de combustíveis ou, quando isso não fosse possível, ‘implantar pequenos terminais’. (MINISTRO..., 1981, p.5)

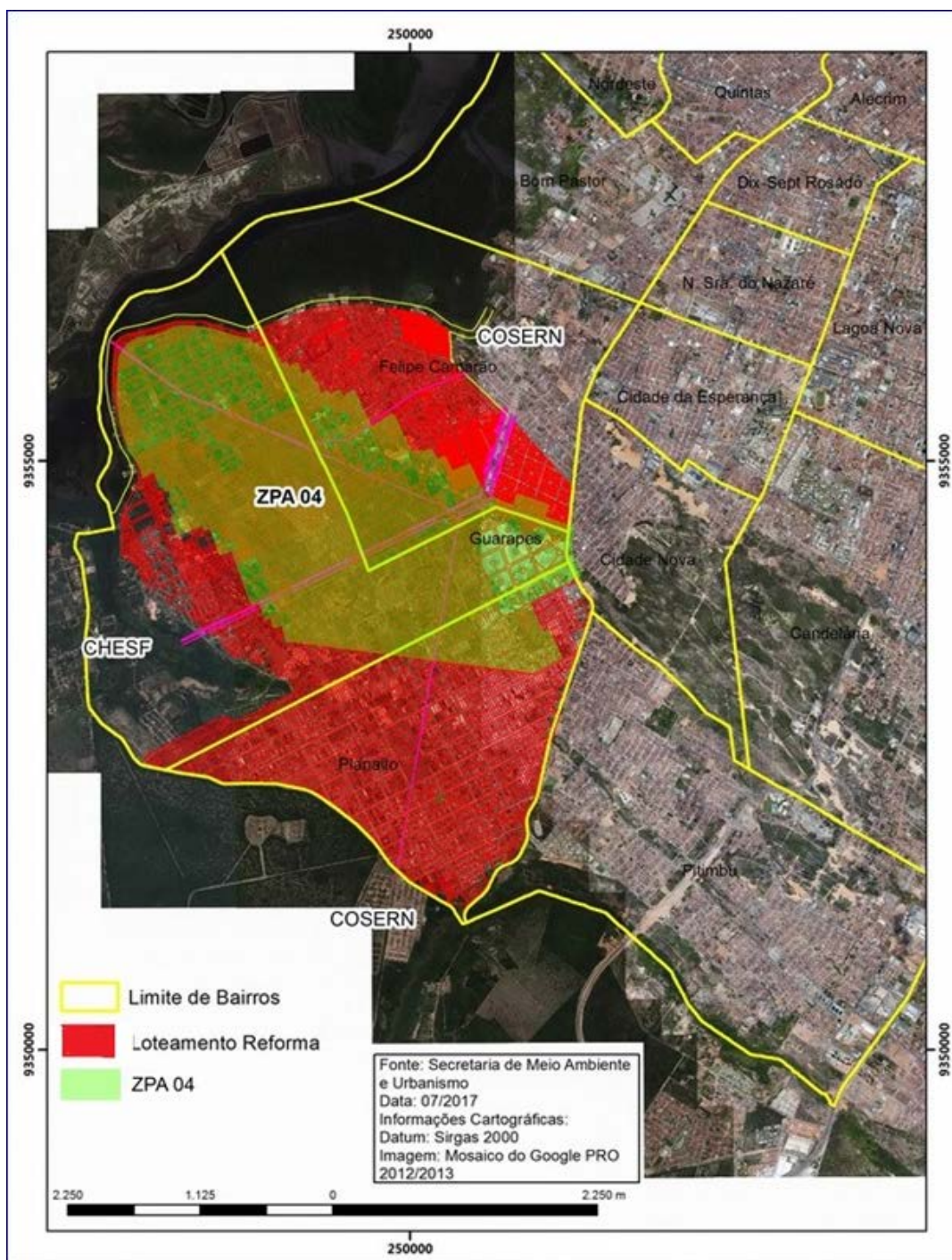
No entanto, o terminal rodoviário (Imagem 6), bem como o prédio do DETRAN (Imagem 7), na Cidade da Esperança aventou rumos novos a expansão urbana de Natal, estimulando investimentos urbanos para aquela área da cidade, repercutindo, quiçá, inclusive, na própria ocupação do Loteamento Reforma, especificamente na sua secção Planalto, seja por quem não tinha maiores recursos para investir em moradia nas áreas citadinas com infraestrutura urbana, como a Cidade da Esperança, seja por aqueles que se apossaram das terras daquele loteamento no intuito de especulá-lo num momento mais oportuno, como acompanharemos na discussão que adentraremos a seguir.

3.2.1 Loteamento Reforma: garatujas da urbanização do Planalto

Ao refletirmos sobre o que chamamos de “garatujas”, ou primeiros rabiscos, tentativas de urbanização do Planalto, nos reportamos ao seu projeto original. Na década de 1960, período de efervescência do parcelamento de solos em Natal, a empresa hoje denominada de Gerna Agropecuária e Indústria Ltda, adquire na Zona Oeste desta capital, mais precisamente no ano de 1962, parte de quatro fazendas que pertenciam à viúva Amélia Machado, as quais correspondiam às fazendas denominadas de Peixe-boi, Quintas do vigário, Pitimbu e Guarapes para a constituição de lotes num projeto inscrito de Loteamento Reforma. “O Planalto é um pedaço do Loteamento Reforma”, afirma, o Representante Oficial da Gerna (ROG, 2016), conforme descrito em nossos procedimentos metodológicos, complementando a sua fala com a informação de que, à época, a referida empresa tinha à sua frente um imigrante alemão, a quem é atribuído à idealização do Loteamento Reforma e, em especial, o projeto no qual se inseria a área que corresponde ao Planalto dentro desse loteamento.

Conforme ROG (2016), este loteamento abrangia terras de Natal, Parnamirim e Macaíba. Especificamente, a parte deste loteamento que se localiza em Natal foi registrada no 3º Ofício de Notas, em 1964, sob o nº 178, e abarca áreas que correspondem atualmente a três bairros desta cidade: Planalto, Guarapes e Felipe Camarão, demonstrado pela área hachurada em vermelho no mapa 4.

Mapa 4 – Loteamento Reforma em território natalense



Fonte: SEMURB (2017).

Além do Loteamento Reforma, a empresa Gerna era detentora de mais dois loteamentos: o Loteamento Jardim Botânico e o Loteamento Guarapes. Embora os loteamentos fossem constituídos pela mesma empresa, havia diferença no propósito do projeto de cada um. Segundo ROG (2016), o Loteamento Guarapes, por exemplo, localizava-se especificamente em Macaíba, consistia em lotes com 5 mil a 8 mil metros quadrados pensados para formação de granjas, em suas palavras: “Um outro loteamento, num outro lugar”. O Reforma, na parte que corresponde a Natal, afirma o referido entrevistado, a título de comercialização de seus lotes, foi dividido em três secções, as quais se sobrepõem aos bairros Felipe Camarão, Guarapes e Planalto, como já apresentado no mapa 4.

A primeira secção comercializada do Loteamento Reforma em Natal foi a de Felipe Camarão, caracterizada por lotes menores, comprados por pessoas de menor poder aquisitivo. Já o Planalto, que faz parte do objeto de nosso estudo, consistia na secção desse loteamento que “foi projetada para o desenvolvimento de um bairro urbano³⁶, por isso consistia em lotes menores, variando de 300 a 2 mil metros quadrados” (ROG, 2016).

Apesar de o entrevistado não ter adentrado em detalhes acerca da secção que hoje constitui especificamente o bairro Guarapes, inferimos que a secção Guarapes, em princípio, deve ter englobado as terras do Planalto, constituindo uma única secção, a julgar pela análise das falas desta entrevista, do fato de o bairro Planalto ser um desmembramento de terras do bairro Guarapes e do que escreve Ferreira (1996) acerca do insucesso do loteador em promover um bairro para classes bem sucedidas naquele local, afirmando que “[...] la empresa promotora empieza una nueva campaña de vendas de los solares, pero ahora con precios inferiores, intentando atraer a una población de bajos ingresos. La iniciativa condujo a nuevas transacciones con los compradores anteriores y a la subdivisión de una gran parte de los solares” (FERREIRA, 1996, p. 249). O que nos remete concluir ser a parte que hoje corresponde exclusivamente ao bairro Guarapes ter sido vendida, enquanto lotes, à época, para pessoas de baixa renda, reforçando a tese de que a área que hoje corresponde ao bairro Planalto foi mesmo vendida para pessoas de rendas mais abastadas.

ROG (2016) esclarece que na secção Planalto o intuito era desenvolver um bairro nobre, por isso foram constituídas ruas largas, com 20m de largura, prevendo fluxo de carros futuro e espaço para arborização. Os lotes, em geral de 25x80m, foram pensados para construção de

³⁶ Acerca de bairro urbano ver: HALLEY, B. M. Bairro rural/bairro urbano: uma revisão conceitual. GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, v. 18, n. 3, p. 577-593, 2014. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/82793/92880>>. Acesso em: 29 ago. 2017.

casas voltadas para valorização e contato com a natureza, onde as famílias pudessem fugir do “concreto” e desfrutar de suas casas com possibilidades de acesso a um pomar, cultivar sua horta etc. Um estilo que, segundo o entrevistado, remetia aos bairros alemães da época, de onde viera o idealizador do Loteamento Reforma, algo que podemos aproximar da descrição de Capel (2005) quando se reporta aos modelos e tipologias básicas de moradias burguesas e mesocráticas na Europa do século XIX como aquela isolada com jardim, localizada mais frequentemente na periferia, associada às aspirações das grandes famílias em dispor de uma grande casa própria “[...] en los ensanches que se van construyendo o en las nuevas urbanizaciones periféricas [...] En una dimensión más reducida dicho modelo se difundió también a fines del siglo a las clases medias en relación con la ideología de la ciudad jardín”³⁷ (CAPEL, 2005, p. 123-125). Em Natal, a aproximação que se faz, inclusive mencionada pelo próprio ROG (2016), é com o bairro Petrópolis, na Zona Leste de Natal, sendo, portanto, um parcelamento de solo destinado a pessoas de alto poder aquisitivo, tal qual o Plano Polidrelli com a “Cidade Nova”. Abaixo, com as imagens 8 e 9, tentamos reproduzir o que se perscruta ter sido o desejo do fundador da empresa Gerna para secção Planalto do Loteamento Reforma.

Imagem 8 – Fileiras de casas em subúrbio europeu



Fonte: Disponíveis em: <<https://www.google.com.br/search?q=imagens+do+suburbio+europeu&rlz=>>>. Acesso em: 02 jul. 2017.

³⁷ Ver capítulo 4: “A cidade no Jardim: a solução Cidade-Jardim: Londres, Paris, Berlim, Nova York (1900-1940)”, em: HALL, Peter. Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX. São Paulo: Perspectiva, 2013.

Imagem 9 – Panorama do bairro Petrópolis – Natal [década 1960/1970]



Fonte: Disponível em: <<https://i.pinimg.com/736x/af/38/24/af38242fa208821f2083bad8bc753cdb--natal-rn.jpg>>. Acesso em: 03 fev. 2018.

ROG (2016) atribui o perfil dos compradores dos lotes que correspondem ao Planalto a médicos, advogados, professores universitários, profissionais liberais e funcionários públicos de certo destaque na sociedade. Enfim, pessoas com grau de escolaridade elevada e considerável poder aquisitivo, as quais poderiam corroborar para produção de um espaço ao qual Bourdieu (2007, p. 163) remete a ‘prazerosas perspectivas’ da habitação, investindo na forma de ganhos de ocupação.

No entanto, na observação do ROG (2016), os adquirentes dos lotes da seção Planalto não investiram na ideia do bairro proposto por seu idealizador, compraram no intuito de especular, possivelmente pensando em extrair uma renda fundiária futura com a expansão da cidade. Outro ponto abordado pelo entrevistado foi à inação do Estado, enquanto poder municipal, que não teria cuidado do espaço como deveria, o que levou a uma não utilização da área que o loteador deixou, cerca de 32 mil m², uma quadra³⁸, para equipamentos públicos, além de “permitir” que ruas do loteamento fossem invadidas por posseiros que começaram a ocupar o espaço de forma desordenada na década de 1980.

Não podemos perder de vista que o Reforma foi um loteamento que abrangia a Zona Oeste de Natal, na qual a “sombra” dos “esquecidos” ou do que se queria “esquecer”, intencional ou não, sempre a rondou. Dessa feita, faremos uma investida no sentido de analisar

³⁸ Na época em que este loteamento foi realizado não havia a obrigatoriedade de destinar áreas para equipamentos urbanos, haja vista que a Lei de Parcelamento de Solos só aconteceu bem mais tarde, em 1979.

a produção do espaço no qual se insere o referido loteamento, especialmente na sua secção Planalto, frente a outros grandes loteamentos da cidade de Natal à época.

3.2.2 A Zona Oeste frente aos loteamentos da Zona Sul (1960-1980)

Ferreira (1996) acerca da produção do espaço urbano de Natal e da criação de territórios na cidade, comparou os 5 grandes loteamentos entre 1964 e 1986, são eles, pela ordem cronológica: Loteamento Reforma; Loteamento Ponta Negra; Loteamento San Vale; Loteamento Cidade Universitária e o Loteamento Marina Praia Sul.

Do Loteamento Reforma nos interessa os aspectos relacionados à secção Planalto, recorte espacial do nosso estudo, cuja área foi dividida em 128 quadras, com 16 lotes cada, totalizando 2.048 lotes, os quais possuíam, em média, 25x80m² destinados a residências. Alguns lotes menores se davam em função da proximidade com limites da gleba ou em virtude da passagem da linha de alta tensão por dentro do loteamento (ROG, 2016); não havia infraestrutura pública ou privada e a sua localização não apresentava atrativos naturais ou sociais.

O Loteamento Ponta Negra, conforme Ferreira (1996) foi dividido em 15 quadras irregulares num total de 143 lotes destinados a habitação ou horto. Sem infraestrutura pública ou privada, era próximo a uma vila de pescadores (Vila de Ponta Negra) e, portanto, ao mar. Obteve valorização de 40% na segunda etapa de vendas em 1975 (três anos após a primeira, em 1972). Ainda na década de 1970 houve a construção do primeiro conjunto habitacional daquela área, o “Conjunto Ponta Negra”, seguido de outros conjuntos habitacionais, além do advento da atividade turística na Região Metropolitana de Natal a partir da década de 1980 que levou prestígio social e maior valorização àquelas terras com os projetos da Via Costeira, complementados pelo Programa de Desenvolvimento Turístico do Nordeste – Prodetur I, já na década de 1990, como podemos assimilar a partir de textos organizados por Clementino e Pessoa (2009).

Quanto ao Loteamento San Vale, Ferreira (1996) afirma que seu parcelamento se deu em 2.448 lotes para residências, com tamanhos variados, predominando os de 20x30m² e 20x40m², além de 118 lotes destinados a implantação de atividades comerciais. “Projeto refinado”; tinha a seu favor proximidade com a BR-101, principal via da cidade que, à época, unia o centro urbano ao aeroporto, além de via de acesso a saída do estado do RN.

No que tange ao Loteamento Cidade Universitária, Ferreira (1996) comenta que o terreno de sua localização era considerado suburbano em função da presença de fábrica de confecções e suas instalações. Contudo, havia presença de mansões para os técnicos de alto nível das mesmas. A divisão desse loteamento se deu em 5 quadras com um total de 73 lotes de dimensões diferentes, o maior medindo 15x30 m², cuja valorização em 1 ano e 7 meses foi de cerca de 270%. Os elementos que o prestigiavam consistiam em proximidade com o Campus Universitário, cuja infraestrutura e serviços implantados pelo Estado configuravam a esse loteamento certo ganho de urbanização, além da inovação na venda do lote com projeto das casas em três tipos de opções e alternativa de contratar os serviços da empresa construtora.

Já o Loteamento Marina Praia Sul, segundo Ferreira (1996), apresentava terreno de dimensões regulares, dividido em 28 quadras e 520 lotes, medindo 15x30 m² cada, com forma de pagamento inovadora, ante o processo inflacionário e com possibilidade de descontos, antecipado o prazo de 5 anos para a quitação do imóvel. A referida autora afirma que a valorização desse loteamento foi 16 vezes superior ao preço inicial, nos últimos 30% dos lotes e seu loteador assumiu compromisso em implantar iluminação pública e rede de água, bem como dividir os custos para instalação e organização dos equipamentos necessários as áreas de uso coletivo com os adquirentes na razão de 1/520 para os mesmos. Sua localização privilegiada demandou construções de alto padrão, inclusive com a construção de hotéis e edifícios de escritórios e comércio, sobretudo posterior ao incremento das atividades turísticas com a melhora das vias de acesso as praias do sul, o que também se adequou a vinda de uma população de alto poder aquisitivo com a instalação definitiva da Petrobrás.

O quadro 2, sintetiza informações complementares sobre cada um dos cinco loteamentos mencionados.

Quadro 2 – Principais características dos loteamentos

Loteamento	Área total (ha)*	Ano do registro do loteamento	Autor do Projeto	Promotor de Vendas	Previsão de áreas para equip. coletivos e/ou áreas verdes	Zona Adm.	Público alvo
Reforma (Secção Planalto)	463,83**	1964	Não consta	Não consta	Não consta	Oeste	Classe média e alta
Ponta Negra	8.654***	1965	Engenheiro	Presença de corretor de imóveis	Não consta	Sul	Classe média
San Vale	346,87	1982	Escritório de Arquitetura	Imobiliária criada	Consta	Sul	Classe média
Cidade Universitária	5,62	1982	Engenheiro	Imobiliária e empresa consultora	Consta	Sul	Classe média e alta
Marina Praia Sul	40,00	1986	Escritório de Arquitetura	Empresa consultora; empresa de pesquisa de preço e agência de publicidade	Consta que o projeto do loteamento cumpre em grande parte com as exigências da legislação vigente	Sul	Classe média e alta

Fonte: Ferreira (1996). Grifo nosso.

Nota¹: Elaboração da autora.

Nota²: *No sentido de uniformizar a unidade de medida para todos os terrenos, utilizamos o “hectare” (ha) como unidade padrão, por ser esta a unidade de medida utilizada tanto pelo IBGE/2010, quanto pela SEMURB/Anuário Estatístico 2015 para indicar a área total dos bairros.

Nota³: **Essa medição refere-se especificamente a secção Planalto, que é a área objeto de nosso estudo, conforme a área total do bairro de mesmo nome estipulada pelo IBGE/2010 e Anuário Estatístico 2015. A área total do Loteamento Reforma corresponde a 1.400ha, conforme Ferreira (1996, p. 227).

Nota⁴: ***Os hectares dos loteamentos tem como referência Ferreira (1996), nas seguintes páginas: 227 e 250. É nesta última que se encontra os hectares do loteamento Ponta Negra.

A análise do quadro 2, nos faz refletir sobre alguns pontos que, se não explicam por completo o não desenvolvimento do bairro Planalto como pensado pelo loteador daquelas terras, destacam-se como possibilidades factíveis de interpretação da produção do espaço e de territórios (representações do espaço), cuja condição de abstração se dá pela atuação de especialistas como engenheiros, arquitetos, políticos, planejadores e “cientistas” urbanos que criam signos e códigos de ordenação que fragmentam e restringem o espaço (LOREA, 2013 apud SILVEIRA, 2017a).

Em primeiro lugar, observamos que todos os loteamentos se localizam no que seriam as franjas da cidade à época em que foram constituídos. Destes, apenas o Reforma se encontra fora do “corredor” leste-sul, para o qual, ao longo do tempo, foi se agregando infraestrutura de bens, equipamentos públicos e serviços que culminaram com a imagem cênica, funcional e comercial favorável ao negócio da cidade a partir dos impactos sobre o preço de localização dos seus solos. Nesse sentido, alguns bairros se afirmaram como áreas nobres, tradicionais redutos da população de maior poder aquisitivo de Natal, pela alta renda diferencial da terra que envolve a região, quais sejam: o núcleo Petrópolis–Tirol, posteriormente, Lagoa Nova–Candelária e Ponta Negra (CELEMENTINO, 1990; COSTA, 2000; LIMA, P., 2006).

Desse modo, não obstante à distância na qual se encontravam os loteamentos em análise do então núcleo urbano da cidade, o que de fato corroborou para o desdobramento e desenvolvimento de cada um deles está nos arranjos da orientação de crescimento urbano e de urbanização da cidade consoante à infraestrutura implementada.

A título de comparação, o Loteamento Ponta Negra, em sua constituição, apresentava-se o mais distante de todos os loteamentos, aproximando-se do Loteamento Reforma no sentido da inexistência de infraestrutura ou projeto que a contemplasse. Contudo, a despeito dessas características e de sua proximidade com a Vila de Ponta Negra, uma vila de pescadores que não lhes rendia *status* social, o Loteamento Ponta Negra tinha a seu favor o fato de localizar-se no “corredor”/eixo de investimentos urbanos de Natal. O ganho de urbanização, advindo, principalmente, de projetos como o Prodetur para o desenvolvimento do turismo no Rio Grande do Norte, o favoreceu de modo a torná-lo uma ótima referência de localização na cidade, obtendo a partir daí os ganhos definidos por Bourdieu (2007) como de localização e de classe.

Outro ponto a considerar, conforme o quadro 2, reside no fato de que os três últimos loteamentos, a saber: San Vale, Cidade Universitária e Marina Praia Sul, contaram com imobiliária exclusiva para venda de seus lotes. O San Vale e o Praia Sul, foram projetados sob

a orientação de arquitetos, sendo que este último ainda aplicou técnicas de publicidade através de uma agência apropriada, uma característica ímpar para época.

Já o Loteamento Reforma, e aqui tratamos exclusivamente da porção que corresponde ao Planalto, foi o primeiro dos cinco loteamentos, assentado numa terra sem atributos excepcionais, sob um projeto sem a orientação de especialistas, infraestrutura urbana ou perspectivas, localizado ainda na Zona Oeste da cidade com todas as singularidades já referidas na abrangência daquela área. Tais características levaram a secção Planalto desse loteamento não a um fracasso de vendas, uma vez que o ROG (2016) avalia que os lotes foram bem vendidos, mas um fracasso do ponto de vista da moradia idealizada pelo seu empreendedor.

A análise dos referidos loteamentos e da formação de territórios em Natal a partir destes, não se distancia das considerações de Carlos (2015) acerca das contradições do espaço inerentes a sua produção, na qual do ponto de vista histórico:

A produção do espaço se realizou sob a égide da propriedade privada do solo urbano. O espaço, fragmentado a partir do desmembramento de antigas chácaras e propriedades agrícolas, áreas de florestas nas franjas da mancha urbana ou mesmo desocupadas em seu interior, foi, com o crescimento da mancha urbana, sendo reunido à cidade através da incorporação e venda. Em pedaços, o espaço torna-se intercambiável a partir de operações que se realizam através e no mercado. Desse modo, o espaço entra no circuito da troca, generalizando-se na sua dimensão de mercadoria. Isso ocorre porque o capital desenvolveu o mundo da mercadoria, criou possibilidades reais para a extensão da propriedade privada no/do espaço, bem como a expansão das atividades econômicas para sua realização. A predominância do valor de troca, como extensão do mundo da mercadoria, indica a disputa pelo uso dos lugares da metrópole pelas diferentes classes sociais, o que gera conflitos entre indivíduos e usos, na medida em que o processo de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada (CARLOS, 2015, p. 28).

A ocupação da secção Planalto do Loteamento Reforma, segundo moradores locais, de forma expressiva, se deu apenas por volta de 1984, por posse e não efetivamente pelos compradores dos lotes vendidos pela empresa Gerna. Tal fato coincidiu com a chegada dos moradores do conjunto Cidade Satélite (o qual constitui o limite do bairro Planalto a leste) e com a instalação da linha sul do sistema de trens urbanos, que liga a cidade de Parnamirim ao bairro da Ribeira em Natal. A linha sul atendia principalmente a população trabalhadora que se deslocava da periferia para o centro da capital, passando pela estação de Cidade Satélite, sendo a própria linha férrea um *limitador físico e social* (LYNCH, 1997) entre este conjunto habitacional e o bairro Planalto.

Sobre a Cidade Satélite, Medeiros (2015) afirma que sua construção se deu em 1981, pelo INOCOOP, sendo considerado, à época, o maior conjunto habitacional da América Latina, atraindo funcionários públicos de diversos níveis para compra de suas unidades habitacionais. Tal vultoso conjunto atraiu olhares não só daqueles que se encaixavam no perfil econômico de quem podia adquirir uma de suas unidades, mas, eventualmente, daqueles que não podiam adquiri-las também. A população de baixa renda, que não tinha perfil para adquirir uma casa pela COHAB, na Cidade da Esperança, menos ainda pelo INOCOOP, no Conjunto Cidade Satélite, vislumbrando possibilidades de “usufruto” das infraestruturas que possivelmente viriam para o “Satélite”, tratou de ocupar as terras do Planalto, cujas expectativas de melhorias urbanas se davam pela sua proximidade com tal conjunto habitacional.

Pesquisa bibliográfica junto a Vasconcelos (1999), Oliveira (2002) e Silva (2014), além do campo constituído, revelam que, de uma forma ou de outra, de fato, o Planalto não se desenvolveu segundo a sua proposta inicial, idealizada pelo seu loteador na década de 1960. Ao contrário, a partir da década de 1980, o ainda Loteamento Reforma em sua secção Planalto foi alvo de processos de invasão de suas terras pela população de baixa renda que buscava estabelecer residência onde lhe fosse viável economicamente (Imagens 10 e 11).

Imagem 10 – Vista parcial da entrada do bairro Planalto via Cidade Satélite



Fonte: A autora (fev. 2017).

Imagem 11 – Rua Monte Rey



Fonte: SEMURB (2008).

Embora os registros feitos pelas imagens 10 e 11 se deram quando o Planalto já havia se constituído em bairro, eles marcam o local por onde teve início a sua ocupação e nos permite perceber que a mesma foi estrategicamente próxima ao único meio de transporte público existente à época, o trem de transporte de passageiros. Sendo esta ocupação desordenada e tendo como parâmetro apenas as estritas necessidades sociais da população, não é difícil justificar a profusão de casas autoconstruídas, pequenos comércios e serviços, de estrutura física apertada, amiudados, colados uns aos outros na disputa por espaço.

Essa paisagem, portanto, de comércio e residências, em geral, com base em apropriação indevida do solo e construções ilegais, sem observância às normas e padrões de construção urbanística da cidade, é parte de resquícios de um espaço vernacular (CORRÊA, 2016), produzido na formação socioespacial do Planalto que ainda se faz presente enquanto rugosidades. Assim, a observamos sob o prisma de que “[...] vistas individualmente [a paisagem] ou nos seus padrões, revelam combinações que eram as únicas possíveis em um tempo e lugar dados” (SANTOS, 2006, p. 92).

No Planalto as suas rugosidades são ainda realçadas pela persistência da coleta de lixo e abastecimento de água insuficiente; ruas, em grande parte, mal iluminadas e sem pavimentação e drenagem, as quais causam imenso transtorno aos moradores do bairro em época de chuvas, como ilustram as imagens 12 e 13.

Imagem 12 – Rua São Gregório



Fonte: A autora (10 jul. 2017).

Imagem 13 – Rua Maranata



Fonte: A autora (20 de out. 2017).

Nota: Trecho que corresponde ao bairro Planalto.

A esse respeito, em entrevista não estruturada, concedida a esta autora, a funcionária pública, que assume cargo de representação de órgão público municipal (ROP, 2017), confirmando a baixa infraestrutura do Planalto, afirma que este bairro “cresceu de uma forma inesperada” e que a Prefeitura é sensível à solicitação dos moradores, que é em grande demanda, à pavimentação e drenagem das ruas do Planalto. Contudo, alega que além da limitação financeira para uma obra de grande porte como essa, há ainda limitações técnicas de ordem ambiental, como a existência de uma área de proteção ambiental no bairro e a presença da bacia

hidrográfica do rio Pitimbu, as quais dificultam a implantação de uma lagoa de captação de águas pluviais necessária a uma pavimentação de qualidade.

Outro fator importante é considerar, afirma ROP (2017), que uma obra de pavimentação e drenagem deve fazer parte de um projeto de intervenção maior, como o de saneamento do bairro (já inserido no projeto de saneamento de toda a Natal) para que haja uma integração na infraestrutura ofertada. Isto evitaria desperdício do erário público e mais transtornos à população, uma vez que, instalada a pavimentação sem o saneamento, as vias teriam de ser quebradas para a passagem das tubulações de água e esgotamento sanitários, como ocorreu no perímetro já asfaltado do bairro Planalto.

Conquanto os fatores apresentados, a referida entrevistada afirma que:

Há um projeto encaminhado em junho de 2017 para o Ministério das Cidades solicitando recursos para a drenagem e pavimentação de 28 ruas do Planalto que fazem parte de um projeto maior que se desdobra em duas etapas para pavimentação e drenagem de todo o bairro. As ruas contempladas nessa primeira etapa do projeto, estimado em R\$ 60 milhões de reais, foram selecionadas de acordo com critérios apontados pelo Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais da cidade de Natal acerca de pontos críticos de alagamentos, lagoas de captação existentes ou a serem implantadas etc. A área selecionada nessa primeira etapa do projeto beneficiará diretamente 9 mil habitantes e indiretamente 31 mil habitantes entre residentes e transeuntes” (ROP, 2017).

Embora enfrentando grandes problemas de baixa infraestrutura, com o advento da especulação imobiliária no final da década de 1990 no Planalto, este passou a uma nova etapa de ocupação de seus solos a partir da promoção de habitação popular legalizada, sob incentivos de programas governamentais e financiamentos pela Caixa Econômica Federal antes mesmo da publicação da lei que o tornaria bairro. O *boom* da venda de terrenos no Planalto levou a imobiliária Joelson Imóveis, no início dos anos 2000 a atuar nesse espaço pelo desmembramento e remembramento de lotes já existentes.

A referida imobiliária iniciou suas atividades em 1995, atuando na Zona Norte, posteriormente nos municípios de Macaíba e São Gonçalo. No Planalto, Zona Oeste de Natal, começou a atuar no início da década de 2000, nos primeiros anos do já então *bairro* Planalto. Segundo Representante Oficial da Imobiliária (ROI, 2017) designado para responder nossa entrevista para os fins desta pesquisa, os lotes vendidos por sua imobiliária nesse bairro eram em média de 10x20m², o que significa que a ocupação no Planalto passou a ser orientada pelo artigo 44 do Plano Diretor de Natal (Lei Complementar 082/2007), cujo texto estipula 200m² como o menor lote admitido para parcelamento do solo, denominado “lote padrão”.

Os lotes em discussão foram adquiridos por pessoas físicas de baixa renda que compravam em “planos parcelados de 5 ou 6 anos” (ROI, 2017). Em geral, esses lotes se localizam para além das Ruas Monte Rey, Agrestina, Mira Mangue e João Hélio, adentrando-se para o interior do Planalto, onde eram mais baratos, salientando que no início de 2000 a diferença de preço entre localidades no bairro Planalto já era bastante alta, afirma o entrevistado que, em seguida, completa: “a [Rua] Mira Mangue e a Monte Rey é uma das [localizações] mais caras. [...] No setor da Monte Rey tem uma parte que é muito elitizada, tem muita casa boa. [...] Mas [para o setor imobiliário] as construções são de casas e apartamentos populares mesmo, porque o bairro não oferece muita coisa” (ROI, 2017).

Em virtude da alta dos preços dos terrenos em todo o Planalto, a Joelson Imóveis deixou de fazer aquisições nessa área nos últimos anos. Podemos ter uma ideia desses preços a partir da exposição do quadro 3, onde observarmos a evolução do preço do solo nesse bairro considerando como exemplo a dinâmica de uma mesma amostra de gleba de terras com uma extensão de 2000 m². Frisamos que a amostra a que nos referimos tem base em dados cartoriais, assim, para preservar a identidade dos proprietários nessa sucessão de posse através da venda da gleba, utilizamos em lugar dos nomes dos proprietários apenas a sua profissão ou representação.

Quadro 3 – Evolução do preço do solo no Planalto de 1978 a 2012

Proprietário	Ano	Preço da gleba 2000 m ²	Correção monetária* pelo IGP-DI (FGV) ³⁹	Avaliação para ITIV/PMN ⁴⁰
Contador	1978 (ago.)	CR\$ 308.000 (trezentos e oito mil cruzeiros)	R\$ 61.615,06**	Cálculo sobre R\$ 21.500***
Construtor	2002 (fev.)	R\$ 5.000 (cinco mil reais)	R\$ 73.937,10	Cálculo sobre R\$ 5.000
Mestre de obra	2004 (jun.)	R\$ 8.000 (oito mil reais)	R\$ 107.172,85	Cálculo sobre R\$ 10.000
Engenheiro	2009 (jul.)	R\$ 150.000 (cento e cinquenta mil reais)	R\$ 136.708,95	Cálculo sobre R\$ 150.000

³⁹ IGP-DI (FGV), Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna [ou seja, em território brasileiro], é um índice criado em 1944 para medir o comportamento de preços em geral da economia brasileira, com base no Índice de Preços no Atacado (IPA); no Índice de Preços ao Consumidor (IPC) e no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Disponível em: <<http://www.portalbrasil.net/igp.htm>>. Acesso em mar. 2018.

⁴⁰ Imposto Sobre a Transmissão Inter-Vivos/Prefeitura Municipal do Natal. Este é um imposto cobrado pelas prefeituras para transmissão de bens imóveis, por natureza, no caso de terrenos, ou por acessão quando se trata de prédios e casas.

Incorporadora	2012 (set.)	R\$ 200.000 (duzentos mil reais)	R\$ 172.172,73	Cálculo sobre R\$ 401.000
---------------	----------------	-------------------------------------	----------------	------------------------------

Fonte: 7º Ofício de Notas de Natal.

Nota: Elaboração da autora

*Cálculo de correção monetária disponível em:

<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>>. Acesso em 29 de mar. 2018.

** Correção monetária para março/2000, momento em que se deu a cobrança do primeiro ITIV.

***Valor estipulado pela PMN para cálculo do ITIV em mar/2000, cuja base supomos ter sido a transformação dos valores de cruzeiros para reais.

Consoante o quadro 3, averiguamos que o preço inicial, valor atribuído àquela gleba de terra em 1978, era de CR\$ 308.000 cruzeiros, época em que o salário mínimo para o Rio Grande do Norte⁴¹, conforme Decreto nº 81.615, de 1978, era de Cr\$ 1.111,20 cruzeiros, o que nos remete a uma dimensão do poder de compra da população do estado na medida em que o valor de troca daquela terra era de aproximadamente 277,18 vezes o salário mínimo vigente.

Corrigida pelo IGP-DI o valor da referida gleba para março de 2000, momento da transferência oficial do imóvel para seu adquirente, seria de R\$ 61.615,06 reais, enquanto o salário mínimo, conforme a Lei 9.971/2000, era de R\$ 151,00 reais, já unificado para todo país. Logo, não ignorando a desvalorização do salário mínimo no período de 1978 a 2000, seria necessário por volta de 408,05 salários mínimos para efetuar o valor de compra daquela gleba de terra, o que significa que o seu valor corrigido, dentro das condições socioeconômicas dos anos 2000, seria bastante relevante.

No entanto, o que ficou claro, a partir da análise do quadro 3, associada ao nosso trabalho de campo com base em observações diretas, bem como dados primários e secundários levantados consoante os procedimentos metodológicos descritos na introdução deste trabalho, é que as terras do Planalto entrou num processo de extrema desvalorização até os primeiros anos do século XXI, a ponto da gleba de terra em discussão ser avaliada no mercado imobiliário local por, no máximo, R\$ 10.000 reais, conforme base de cálculo do ITIV/PMN em 2004. Há relatos de moradores que adquiriram pequenos lotes de terras no Planalto no final da década 1980 pela troca por objetos como televisão e carroça. Esse quadro de depreciação das terras do Planalto talvez explique por que grande parte dos verdadeiros donos dos lotes originais, comprados à Gerna por um alto valor, não tenham questionado na justiça a reintegração de posse de suas terras, as quais vieram a se investir num espaço vernacular.

⁴¹ Nessa época o salário mínimo não era unificado para todo país, o que ocorreu apenas em 1984. Em 1978, por exemplo, o maior salário se encontrava no estado do Espírito Santo com CR\$ 4. 449,60, enquanto que São Paulo e o Distrito Federal ficaram na faixa dos que apresentavam o segundo maior salário, CR\$ 1.560,00, e o Rio Grande do Norte na faixa dos que perceberam o menor salário do país.

Contudo, observada a intensificação, aumento da demanda, do setor imobiliário no Planalto, a sucessão de propriedade entre 2004 e 2009 dessa gleba de terra, vem a confirmar, em princípio, a alegação da Imobiliária Joelson Imóveis acerca da alta dos preços daqueles solos a partir de então. Não obstante a isso, poderíamos retificar a alegação de que houve uma “alta dos preços do solo” para o entendimento de que houve uma “retomada” dos preços praticados pela Gerna no passado naqueles solos, considerando que o mercado imobiliário estipulou para a gleba de terra em análise o valor de R\$ 150.000 reais, muito próximo do seu valor corrido pelo IGP-DI, que seria de R\$ 136.000 reais, no ano de 2009, mesmo que isso tenha representado uma valorização de 1.400% do preço praticado há 5 anos, consoante a base de cálculo do ITIV demonstrada, a qual é atribuída ao valor de mercado do bem ou dos direitos ali transmitidos ou cedidos.

À grande distorção apontada na valorização dos solos do Planalto, no entanto, é observada em 2012. Nesse ano o valor de mercado para a tal gleba de terra foi de R\$ 200.000 reais seguindo a lógica de 2009, muito próxima a de sua correção monetária que seria de R\$ 172.172,73 reais, enquanto que a base de cálculo para o ITIV foi de R\$ 401.000, o que corresponde a uma valorização exorbitante e em curto espaço de tempo de 167,33% da última avaliação pela Prefeitura de Natal. Para Ribeiro (1997, p. 40) “[...] os preços fundiários são formados a partir da hierarquia de preços gerada pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e da transformação do uso do solo urbano”. Não obstante os ganhos de conjuntura, urbanização ou inovação (RIBEIRO, 1996) influírem na valorização do espaço, defendemos, alinhando-nos ao pensamento de Volochko (2015), que quando essa valorização não é embasada ou acompanhada por infraestrutura urbana tem-se aí uma valorização fictícia, haja vista que se dá muito mais em função de um processo de capitalização do espaço por um aumento de preços sob uma especulação de valorização futura de algumas áreas do que pelo processo de valorização através da incorporação do trabalho social àquele espaço via melhorias urbanas.

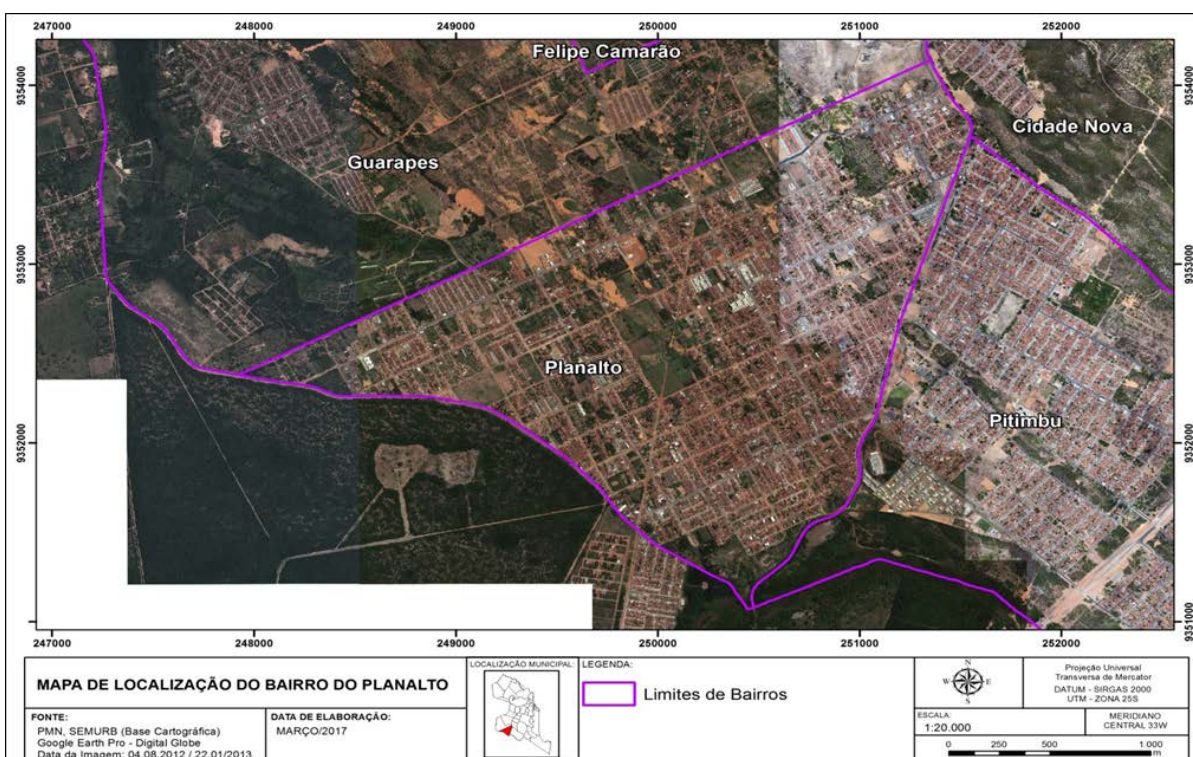
O processo de crescimento urbano para as periferias, considerando áreas distantes do núcleo central seja em seus aspectos físicos ou sociais, perpassa pela lógica da concentração espacial de empreendimentos imobiliários em zonas que asseguram o sobrelucro de acumulação pela rentabilidade excepcional da melhor localização (CAMPOS, 2011). A atuação do capital para que haja as condições de sua reprodução faz com que os capitalistas “criem” localizações atrativas, mesmo em lugares periféricos, utilizando-se dos padrões de estratégias de incorporação, o que é a nossa hipótese à resposta para retomada e aumento do preço dos solos

no bairro Planalto a partir de meados de 2000, ocasião em que tem início o fenômeno da incorporação imobiliária naquele espaço, como acompanharemos ao enveredarmos pela constituição legal do bairro Planalto e seu desdobramento a partir daí.

4 O BAIRRO PLANALTO

Desmembrado do bairro Guarapes, a secção Planalto do Loteamento Reforma, tornou-se bairro pela Lei Promulgada nº 151, de 26 de março de 1998 (NATAL, 1998), onde o alocava como Zona Sul, sendo que na definição de seus limites em 2002, pela Lei nº. 5.367, de 27 de maio daquele ano (NATAL, 2002), sua localização o identifica como Zona Oeste da cidade. Abaixo, o mapa 5 apresenta o bairro Planalto enquanto recorte espacial do nosso estudo.

Mapa 5 – Recorte espacial do bairro Planalto



Fonte: SEMURB (2017)apud SILVEIRA; MAIA, 2017, p. 7).

Com uma área de dimensões consideráveis, 463,83ha, e sob uma zona de adensamento básico, o bairro Planalto limita-se a norte com o bairro Guarapes, a sul com o município de Parnamirim, a leste com os bairros de Cidade Nova e Pitimbu e a oeste novamente com o bairro Guarapes. Nascido quase a “fórceps”, por pressão da população local ante a Câmara dos Vereadores, o Planalto “vira” bairro sem que haja infraestrutura que lhe respalde ou que atenda minimamente as necessidades de sua população, registrada em 2000 pelo IBGE com 14.314 habitantes.

Nesse ponto, permitindo-nos fazer um paralelo com as considerações de Rolnik (1997) acerca das periferias na cidade de São Paulo, temos que:

Apesar dos planos, leis e regulamentos que ao longo do século rejeitaram e proibiram as favelas e os bairros periféricos precários, eles não desapareceram. Costuma-se, nos meios urbanísticos, atribuir o fato à falta de fiscalização. Procurando raízes mais profundas, o argumento atribui a expansão desta cidade selvagem à falta de ética que impele governantes a negociar diretamente com os interesses (sem seguir planos) e construtores, moradores e fiscais a criar uma relação de compra e venda de direitos e sanções.

Entretanto, [...] a partir dos anos 30 se estabeleceu um pacto territorial, no qual a ilegalidade era tolerada para poder ser posteriormente negociada pelo Estado. Uma das condições para que esse pacto pudesse ocorrer era o Estado assumir o papel de provedor e os habitantes do território ilegal, de devedores de um favor do Estado, já que do ponto de vista estritamente legal ali caberiam punições, e não responsabilidades e direitos. O pacto com a periferia consolidou-se no contexto da redemocratização, no qual melhorias urbanas se transformaram em votos e lideranças de bairro em cabos eleitorais. (ROLNIK, 1997, p. 204)

A realidade descrita por Rolnik, no trecho acima, não se configura deslocada para realidade local em estudo, convergindo, inclusive, para uma realidade das periferias brasileiras. Nesse sentido, Silveira (2017b), chama atenção para o fato de que a localização do Planalto se dá numa área de baixo Índice de Qualidade de Vida (IQV)⁴², conforme figura 2.

42 O IQV é resultado da média aritmética de três subíndices: IQV - renda, IQV - ambiental e IQV - educação, em estudo de Arimá Viana Barroso, Chefe do Setor de Estatística e Informações da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPA), em Natal, publicado por esse mesmo órgão em 2003.

em ambos os lados do rio Potengi, resultantes da bifurcação de uma cidade ordenada, bem servida e legalizada, entremeada por outra cidade desordenada, clandestina e sem infraestrutura (ou precária infraestrutura) de água, luz, coleta de lixo, escolas, postos de saúde ou policiamento, observando que:

A localização das classes nos espaços da cidade é uma decorrência da divisão social do trabalho que caracteriza o modo de produção capitalista e, conseqüentemente, da posição que cada uma destas classes ocupa no processo produtivo, na sociedade e de sua capacidade de renda. Em princípio, a classe não proprietária dos meios de produção procura, embora nem sempre o consiga, se localizar próximo dos mercados de trabalho, ou em qualquer área desocupada e, eventualmente, não regulamentada. A classe proprietária dos meios de produção, como consequência de seu poder econômico e social, detém mais possibilidades de localização e, por isso, ocupa áreas saneadas, ordenadas, seguras, embelezadas e aprazíveis, bem servidas por infraestrutura e serviços (LIMA, P., 2006, p. 95-96).

As transformações socioespaciais pelas quais viria passar o Planalto a partir do final da década de 1990, com a construção das primeiras casas e condomínios fechados de casas, entregues em 1997, moradias populares legalizadas que continuaram se intensificaram pós mudança de *status* para bairro a partir de 1998, pode ser apreendida pelo que denominamos de *três momentos construtivos do Planalto*, em alusão aos momentos produtivos que Queiroz (2012) descreve para cidade de Natal, em sua tese de doutoramento em 2012. Para nós, os três momentos construtivos do Planalto, em seu conjunto, dá lastro a atual configuração urbana, populacional e econômica que encontramos refletida em sua paisagem e dinâmica intrabairro atualmente.

4.1 Os três momentos construtivos do Planalto a partir da especulação imobiliária

No período compreendido entre o final da década de 1990 ao ano de 2017, o Planalto passou por três momentos construtivos⁴³ que se caracterizam primordialmente pela construção privada e legalizada de habitação popular financiada pela CEF, mas que apresentam especificidades que os distinguem um do outro.

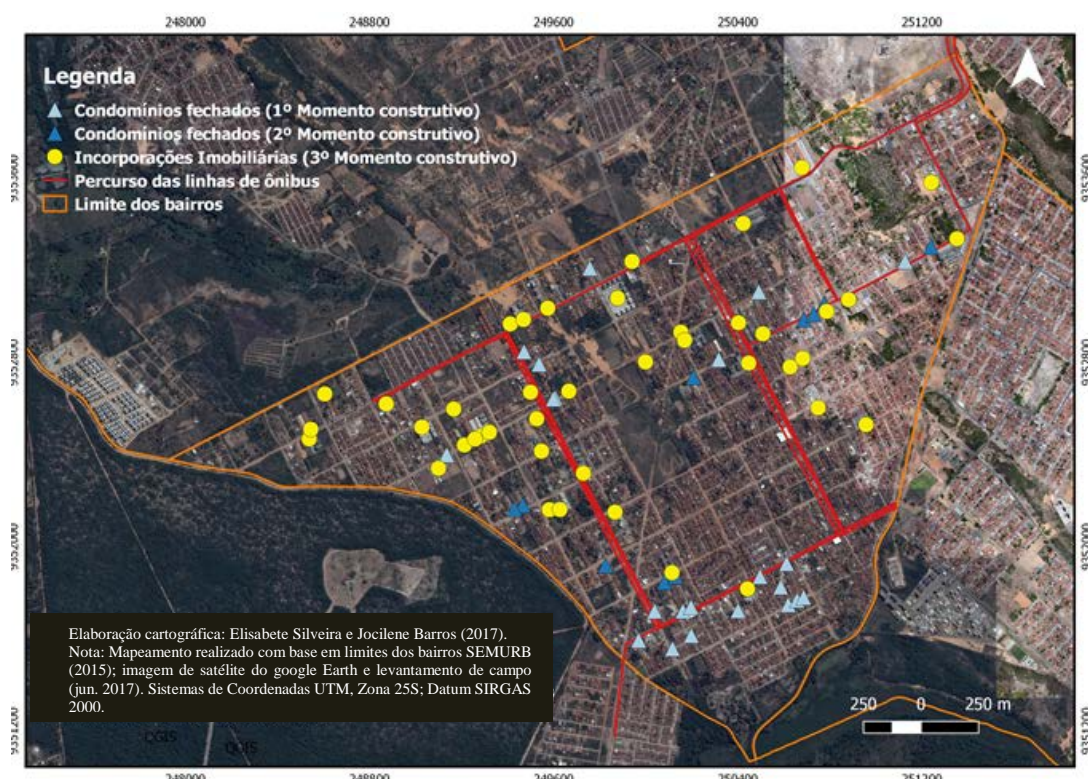
⁴³ O teor desta subseção que trata dos momentos construtivos do bairro Planalto foi discutido em artigo intitulado: Capitalização de periferias na urbanização contemporânea: aspectos da incorporação imobiliária no bairro Planalto/Natal-RN, apresentado no SIMPURB (2017) e publicado em seus anais.

Ressaltamos que, para fins de esclarecimentos metodológicos, é importante que se diga que a nossa divisão da produção do espaço do bairro Planalto em três momentos/períodos construtivos não está assentada sobre um rigor de data específica ou localização das construções no bairro, mas associada ao caráter de *prevalência* das características dessas construções.

O critério de prevalência é adotado tendo em vista que construções de características do primeiro momento construtivo podem ser encontradas em localizações onde prevalecem construções típicas do segundo momento construtivo. Assim como construções típicas do segundo momento construtivo se encontram inseridas no regime de incorporação, cuja condição marca o que definimos como terceiro momento construtivo e construções do terceiro momento construtivo também foram encontradas com padrões que classificamos de segundo momento construtivo e assim por diante.

Dessa feita, através de levantamentos de campo utilizando-se da técnica da observação direta e auxílio de ferramentas do *Google Maps*, *Google Earth Pro* e QGIS, representamos a espacialização dos momentos construtivos do bairro Planalto no mapa 6.

Mapa 6 – Momentos construtivos do bairro Planalto



Fonte: Silveira (2017b, s/p)⁴⁴.

⁴⁴ Com retificação das informações cartográficas do mapa original pela autora (2017).

Mediante o mapa 6, vemos que o primeiro momento construtivo da construção privada e legalizada de habitação popular no Planalto concentrou-se em parte da Rua Monte Rey, principal rua do bairro, e Rua Santa Adélia, sua adjacente, caracterizada pela construção de casas padronizadas, com um ou dois quartos, em pequenos lotes contíguos⁴⁵ de terras ou em condomínios horizontais constituídos de um número reduzido de até 20 unidades habitacionais, com uso de materiais de acabamento extremamente simples.

Os condomínios desse primeiro momento apresentavam-se sem guarita, sem casa de lixo ou qualquer equipamento de uso comum dos moradores, apenas com a presença de “área verde”⁴⁶ (geralmente sem arborização) vendida como potencial área de lazer a ser coberta e equipada a critério e custo dos condôminos; uma única via de acesso de carros de 7 a 10m de largura, frequentemente sem calçamento; muro cercando as unidades habitacionais com a fachada simples, comumente com tijolos expostos por falta de reboco; projeto da obra constando no corpo técnico a presença do engenheiro, exigência para execução da obra; financiamento Caixa Econômica Federal (CEF) com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). As imagens 14 e 15 prestam-se ao registro desse primeiro momento construtivo do bairro Planalto.

Imagem 14 – Casas padronizadas em lotes contíguos no Planalto



Fonte: Vasconcelos (1999, p. 32).

45 Muitas dessas construções em lotes individuais contíguos uns aos outros, perfilando um conjunto de casas, foram murados pelo próprio construtor ou pelos moradores, dando-lhes o aspecto de condomínio que se confunde com os condomínios construídos à mesma época.

46 Exigência da legislação urbanística municipal para remembramento ou reloteamento de áreas e da CEF para o financiamento de unidades de habitação em condomínio.

Imagem 15 – Residencial Rio Pitimbu – Rua Monte Rey



Fonte: A autora (fev. 2017).

O Residencial Rio Pitimbu (Imagem 15), constitui um dos primeiros condomínios do final da década 1990 para início de 2000 no Planalto, representando o seu primeiro momento construtivo, cuja base está no novo ciclo produtivo que encampou Natal nessas décadas como discutido por Queiroz (2012). Na referida imagem, observamos as características que definiram esse momento no Planalto, as quais se expressam por casas legalizadas, em geral, em condomínios fechados para renda familiar de 3 a 4 salários mínimos, em sistema de crédito associativo, cujo valor girava em torno de R\$ 9.500 reais, financiados pela Caixa Econômica Federal em 15 anos, com prestações mensais entre R\$ 80,00 a R\$ 90,00 reais, conforme Oliveira (2002).

Nesses primeiros empreendimentos, o condomínio apresentado consistia no cerco com muro de alvenaria às unidades habitacionais ali construídas e a padronização das casas (as quais foram posteriormente reformadas pelos seus proprietários). O imperativo incutido na obra nos parece tão somente atender demanda reprimida por habitação da população de menor poder aquisitivo.

O baixo padrão construtivo dos mesmos se revela pela fachada do imóvel, que o testemunha ainda hoje, bem como pela área comum que continua sem calçamento, sem depósito de lixo, sem guarita de segurança ou qualquer equipamento de lazer, exceto uma área reservada para este fim, conforme exigência da legislação urbanística municipal para sua construção e da CEF para o financiamento de suas unidades de habitação.

Em Vasconcelos (1999, p. 32), encontramos alusão aos moradores desses condomínios, os quais, segundo este autor, consistiam uma parcela pequena da população do bairro:

[...] foram beneficiados pelo sistema de construção que é formado em parceria entre os agentes financiadores e as empresas imobiliárias. Os recursos são provenientes do FGTS do trabalhador. São poucas as casas que estão habitadas, mas as construções desses condomínios continuam. Eles estão localizados na área próxima ao rio Pitimbú, considerada a melhor área do bairro, uma vez que se trata de um local muito arejado e de área verde.

No entanto, Vasconcelos (1999) aponta que, até o fim da década de 1990, boa parte das casas construídas no Planalto ainda era proveniente de autoconstrução e afirma que, segundo a Prefeitura de Natal, a despeito de ser de alvenaria e se apresentarem como confortáveis, a maioria dessas casas eram irregulares e não se assentavam sob a posse legítima do solo, o que as constituía como favela. Um dado interessante expresso por Vasconcelos (1999) é o registro de que até aquela data a água encanada era uma das raras infraestruturas que o Planalto oferecia, pois a energia elétrica era adquirida por “gambiarras”.

Oliveira (2002, p. 34) reforça que “[...] o bairro não oferecia nenhuma infra-estrutura, o que dificultava em muito a vida da população residente”, afirmando ainda que as ruas do Planalto eram de areia e barro e “esburacadas”, quando chovia viravam lama; os ônibus não circulavam no bairro, sendo que a parada para condução mais próxima localizava-se no Conjunto Cidade Satélite, percurso que os moradores do Planalto faziam a pé; a coleta de lixo era feita precariamente em carroças e o comércio era incipiente e de poucas mercadorias, conforme sua observação até 2002 acerca da expansão urbana dentro do bairro Planalto.

O segundo momento construtivo, expresso no mapa 6, levou os empreendimentos a se direcionarem para o interior do bairro a partir das adjacências da Rua Monte Rey, seguindo para norte do Planalto, sendo acompanhados pelas novas construções de casas individuais, com padrão igual ou similar as dos condomínios desse segundo momento construtivo, construídas, em alguns casos, pelas mesmas construtoras dos condomínios e também por comerciantes ou profissionais liberais que se lançaram no ramo da construção (construtores individuais). A imagem 16 pretende retratar este segundo momento construtivo do Planalto.

Imagem 16 – Residencial Santa Quitéria



Fonte: *Google Maps – Street view* (nov. 2011).

As construções desse segundo momento construtivo caracterizam-se por condomínios “mais elaborados” para época, cujos valores variavam entre R\$ 28.500 a R\$ 32.000 reais aproximadamente, tanto para casas em condomínios fechados quanto para casas individuais até os anos de 2004 e 2005.

Os empreendimentos imobiliários, assim como no primeiro momento arranjam-se em até 20 unidades habitacionais de casas com 2 quartos, em condomínios sem área de lazer coberta ou equipada e a via de acesso interno continua a ser única, porém calçada com paralelepípedo; a fachada passou a receber maior atenção estética, guarita e casa de lixo.

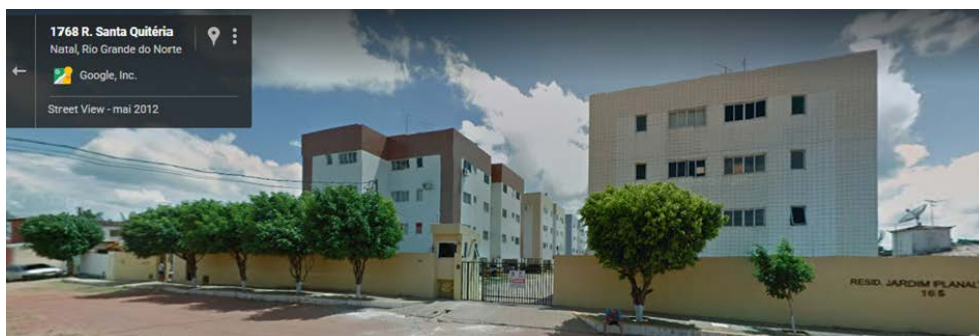
Nesse segundo momento construtivo o que observamos ainda é o imperativo da casa como abrigo e como propriedade e a preocupação única de imprimir “segurança” com a presença da guarita no amuralhamento do imóvel. Não havendo, no entanto, uma intenção clara sobre o valor social e comunicacional (LYNCH, 1997) do imóvel ofertado mercadologicamente sob o “obscuro objeto de desejo” (MENDONÇA, 2011), que se aninha na nova classe trabalhadora de meados de 2000 ao tentar se aproximar da classe média a partir da identificação com o seu padrão de consumo e de moradia, algo que se liga fortemente ao terceiro momento construtivo do Planalto.

Nesse terceiro momento construtivo, o bairro Planalto tem como marco o Residencial Jardim Planalto, localizado na Rua Santa Quitéria. Este empreendimento, sob incorporação imobiliária⁴⁷ com registro no 7º Ofício de Notas no ano de 2006, trouxe para o bairro a inovação na tipologia dos condomínios ali já construídos com o uso de blocos de apartamentos e área de

⁴⁷ A primeira incorporação imobiliária no bairro Planalto foi registrada no 7º Ofício de Notas de Natal em 2005, sob o nome de Condomínio Residencial Viver, localizado na rua Abreulândia. Contudo, este empreendimento ainda se enquadra nos moldes arquitetônicos do segundo momento construtivo do Planalto.

lazer equipada com piscina, churrasqueira e *playground*, o que reproduz simbolicamente, numa escala menor, privilégios que outrora era associado apenas à classe média (Imagem 17).

Imagem 17 – Residencial Jardim Planalto: marco dos ganhos de inovação do espaço



Fonte: *Google Maps – Street view*, (maio 2012).

Além disso, o terceiro momento construtivo do Planalto também é marcado pela introdução dos investimentos em propagandas veiculadas por diversas mídias, seja impressa a partir de panfletos, *outdoor*, seja por meio eletrônico ou digital como sites, *facebook* etc que provém de um espaço-tempo midiático e informacional de apelo ao visual e as identidades.

4.2 População e aspectos gerais do bairro

Nesse interim que abarca os momentos construtivos do Planalto, o bairro em sua dimensão socioespacial apresentou, conforme já salientado, uma explosão demográfica de 118% sobre o último censo, alcançando uma população de 31.206 habitantes (IBGE/2010), onde 60 %, a maior concentração, está na faixa etária que compreende adultos entre 19 a 59 anos; as crianças, as quais compreendem uma faixa etária de 0 a 11 anos, correspondem a 22%; os adolescentes, 13 a 18 anos, representam 13%; e os idosos apenas 5%, números que implicam uma ocupação extremamente jovem em termos etários, de números absolutos da população, e da instituição do próprio bairro.

Observando o comportamento evolutivo da população deste bairro entre 2000 e 2010 por classe de rendimentos conforme o IBGE, chegamos a seguinte tabela 1:

Tabela 1 – População por classe de rendimentos no bairro Planalto

Salários mínimos	Pop. em 2000		Pop. em 2010		Variação da pop. absoluta %
	Absoluta	%	Absoluta	%	
Até 1	913	26,71%	3.682	39,57%	303%
Mais de 1 a 3	1.510	44,18%	3.516	37,79%	133%
Mais de 3 a 5	375	10,97%	611	6,57%	63%
Mais de 5 a 10	165	4,83%	264	2,84%	60%
Mais de 10 a 15	26	0,76%	21	0,23%	-19%
Mais de 15 a 20	8	0,23%	10	0,11%	25%
Mais de 20 a 30	2	0,06	5	0,05	150%
Sem rendimento	419	12,26%	1.196	12,85%	185%
Total da amostra	3.418	100%	9.305	100%	-

Fonte: Tabelas IBGE: 33611/2000 e 3321/2010.

Nota: Elaboração da autora (2017)

A análise dos dados da tabela 1 associada às transformações na paisagem do bairro Planalto denominadas de “metamorfoses urbanas” por Silva (2014, p. 93) referindo-se as “transformações urbanas que o bairro vem passando, a partir da relação entre a forma (paisagem) e os conteúdos (processos), resultado da prática socioespacial”, nos traz algumas reflexões interessantes sobre o bairro.

A primeira é uma considerável heterogeneidade social, para qual Silva (2014) já havia apontado em seu trabalho e sobre a qual ponderamos subscrever pelas classes de rendimento de maior representatividade no bairro, constituídas por grupos desde os sem rendimentos até àqueles que estão na faixa de até 10 salários mínimos. Ressaltamos, nesse ponto, que a faixa de mais de 10 até 30 salários mínimos, embora também possam ser encontrados no bairro e por isso contribuem para fortalecer sua heterogeneidade, constituem *outliers*⁴⁸, cujas somas de suas frações correspondem a apenas 1,5% da população residente no bairro, não fazendo parte, portanto, do perfil social local.

Os dados também nos levam a ratificar o caráter ainda periférico social do bairro (embora inserido num novo contexto, o das periferias contemporâneas), haja vista a sua concentração populacional por classe de rendimentos girar entre os grupos de até 1 salário mínimo a 3 salários mínimos. Além disso, na última década, a maior variação absoluta, ou seja, o grande aumento populacional, se deu maciçamente na faixa dos que percebem até 1 salário mínimo (303%). Observando os percentuais relativos à população absoluta do bairro, a faixa

⁴⁸ Expressão que se refere a algo atípico no grupo, com grande afastamento das séries observadas.

que corresponde até 1 salário mínimo foi a que se sobressaiu apresentando-se não apenas como a maior, mas a única que aumentou de forma significativa seu valor, saindo de 26,71% em 2000 para 39,57% em 2010, ao passo que as outras, no geral, diminuíram seu percentual, diluindo-se na massa populacional do bairro.

Uma das conjecturas que fazemos acerca do expressivo aumento da população de até 1 salário mínimo no bairro Planalto, no interim entre 2000 a 2010, é atribuída ao fato da pulverização e venda parcelada de pequenos lotes junto à população de baixa renda para fins de autoconstrução pelas imobiliárias que atuaram no bairro, como mencionado por Vieira (2017). Além disso, também atribuíamos a essa expressiva população a ocupação através dos conjuntos habitacionais produzidos nesse período pelo poder público para fins de interesse social tais como os conjuntos: Bela Vista, Solar Planalto, Desmembramento Conível, Paisagem das Dunas⁴⁹ e Emanuel Bezerra.

Segundo o Plano Diretor de Natal (Lei 082/2007), em seu artigo 6º, inciso XXIII, habitação de interesse social é “aquela destinada a famílias que auferem renda inferior ou igual a 6 (seis) salários mínimos, que vivem em favelas, vilas, loteamentos irregulares e frações urbanas que apresentam fragilidade em termos de habitabilidade” (NATAL, 2007, p. 470). Nessa perspectiva, pelo menos dois dos conjuntos anteriormente mencionados receberam famílias que se enquadram no perfil de até um salário mínimo, como fora os casos dos conjuntos Bela Vista, cuja instituição se deu em 1999 e atualmente tem 207 casas inseridas no Projeto Papel Passado da Prefeitura Municipal de Natal, com vistas a regularização fundiária dos imóveis da cidade; e o Conjunto Emanuel Bezerra, instituído em 2008⁵⁰, compreendendo 183 casas, com recursos do Ministério das Cidades em parceria com a Prefeitura de Natal, destinado a receber população carente proveniente de remoção de favela de localidades de risco ou moradia precária na cidade.

Outra reflexão que nos ocorre a partir dos dados numéricos já mencionados aliados a observações empíricas se inscreve no fato de que houve um aumento substancial de mais de 100% na faixa de mais de 1 até 3 salários mínimos, seguido em cascata pelos aumentos de até 63% nas faixas de população que percebem mais de 3 até 10 salários mínimos, ao que

⁴⁹ Também conhecido como Conjunto Tecnat, nome da construtora responsável pela obra. Este conjunto se insere no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), promovido pelo Ministério das Cidades com o objetivo de moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. A renda inicial para aquisição de um imóvel do PAR se equivale a renda para o PMCMV faixa 2, atualmente.

⁵⁰ Ver lei disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rn/n/natal/lei-ordinaria/2008/586/5852/lei-ordinaria-n-5852-2008-dispoe-sobre-denominacao-de-emmanuel-bezerra-dos-santos-o-conjunto-habitacional-no-bairro-planalto-desta-cidade-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 20 out. 2017.

consideramos diretamente ligados às facilidades de crédito promovida pelo PMCMV e a promoção de novos produtos imobiliários destinados à faixa 2 desse programa no bairro. Com esse panorama, não havendo empreendimento no Planalto destinado à faixa 1 do PMCMV, tampouco terrenos tão acessíveis à população de até 1 salário mínimo como na década anterior, nossa perspectiva é a de, num futuro próximo, o bairro Planalto avance de periferia em processo de capitalização para consolidação de um bairro popular com perfil social na faixa de renda de até 10 salários mínimos.

No entanto, é importante que se diga que, embora consideremos as faixas que compreendem mais de 1 a 10 salários mínimos serem de fato as indutoras das “metamorfoses urbanas” do bairro Planalto, entendemos que isso não significa necessariamente a mudança ou chegada de uma “nova classe social” no sentido de estratos sociais superiores aos que já existiam em 2000 neste bairro.

Nossa concepção é a de que os ganhos de inovação no espaço urbano do Planalto advêm das transformações infligidas pela demanda de uma nova classe trabalhadora formada pela ampliação da base da pirâmide social a partir da forte expansão do emprego, sobretudo daqueles remunerados até 1,5 salários mínimos, associado a um aumento de aproximadamente 80% do gasto social no PIB, que passou de 13,3% em 1985 a 22,7% em 2010, contribuindo para uma importante queda da pobreza no acumulado de vinte anos, de 1988 a 2008 (POCHMANN, 2014). Isto cooperou de forma determinante para grande expansão do crédito para imóveis novos no Brasil destinados à população de menor renda, tendo como lastro o período compreendido entre 2004 e 2010, consoante uma eficiente política de valorização do salário-mínimo, consistindo num dos fatores “[...] mais importantes para o aumento da renda da população mais pobre [...]” (DIEESE, 2016, p. 2).

As inovações promovidas no espaço urbano do Planalto pelas incorporações imobiliárias para atender as necessidades e desejos (CARLOS, 2016) da nova classe trabalhadora, enquanto novo nicho de mercado, advindo do aumento real do salário mínimo e, por conseguinte, alargamento da base de consumo da população em seus vários estratos sociais culminou na habitação social de mercado (SHIMBO, 2010, 2011) que se materializa nos novos produtos imobiliários que vemos inundar este bairro, agora habitado por moradores que consomem o espaço de modo a fomentar um novo *status* ao espaço urbano do Planalto, que flerta com um “aburguesamento” a partir de formas e conteúdos inspirados na estética e *modus vivendi* da classe média brasileira.

Ou seja, a ordem distante (nacional), reflexo do novo contexto político e econômico porque passou o Brasil nos últimos 15 anos, sobretudo, sob um “governo neodesenvolvimentista, assentado num pacto liberal e em políticas de um reformismo fraco”⁵¹, promoveu ações e políticas públicas que apesar de não romper com a lógica capitalista de produção do espaço, possibilitou que espaços provenientes das benesses do trabalho do capitalismo chegassem às classes de menor poder aquisitivo neste país, interferindo, no caso do Planalto, enquanto ordem próxima, significativamente na sua paisagem e desdobramento urbano.

Os novos produtos imobiliários, mais do que a necessidade de morar, oferecem a *satisfação* do desejo de “morar bem” sob a sedução do que Pádua (2015, p. 146) definiu como: “o refinamento contínuo do produto imobiliário, apresentando grandes empreendimentos com uma enorme gama de detalhes internos e apelos de propaganda” para a concepção de “novos produtos imobiliários”, referindo-se, naquele caso, às estratégias dos incorporadores imobiliários para criar novas frentes de valorização do espaço metropolitano de São Paulo em antigas regiões industriais.

Utilizamos o conceito de Pádua (2015) para os empreendimentos no bairro Planalto observando que não sendo uma “região” que se distingue por constituir-se uma antiga área industrial, é, por sua vez, uma “região” que carrega o estigma de periferia, não no sentido geométrico, mas de periferia social elucidada na associação ainda com a imagem de ocupação por população carente da cidade. Essa visão do bairro Planalto é absorvida e reproduzida, inclusive, pelos meios informacionais, como podemos notar pelo título de uma reportagem da Tribuna do Norte, em outubro de 2017, na qual atribui a localização do episódio relatado ao bairro Planalto, quando o mesmo, de fato, ocorreu no bairro Guarapes (Imagem 18).

⁵¹ Considerações de Luiz Cesar de Queiroz RIBEIRO (IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles) em palestra “As metrôpoles e o direito à cidade na inflexão liberal da ordem urbana brasileira”, Natal/UFRN, 29 de mar. 2017.

Imagem 18 – “Desabrigados do incêndio no Planalto [...]”



Fonte: Disponível em: <<http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/desabrigados-do-incendio-no-planalto-devem-ficar-em-alojamentos-por-30-dias/393996>>. Acesso em 05 de out. 2017.

Paralela e contraditoriamente à imagem que ainda resiste circunscrita ao bairro Planalto, atribuindo-lhe o caráter de velhas periferias, pobre e marginalizada, este vem obtendo ganhos de inovação trazidos ao espaço pelo incorporador, conforme o conceito tratado por Ribeiro (1996), bem como ganhos simbólicos de distinção, posição ou classe definidos por Bourdieu (2007), junto à nova classe trabalhadora na perspectiva de que:

[...] O produtor capitalista tem cada vez mais ‘o papel de alcoviteiro’ entre os consumidores e seu sentido de necessidade, excitando neles ‘apetites mórbidos, à espreita de cada uma de suas fraquezas – tudo isso para que possa exigir o numerário pelo seu serviço de amor’. O prazer, o lazer, a sedução e a vida erótica são trazidos para o âmbito do poder do dinheiro e da produção de mercadorias. Portanto, o capitalismo ‘produz, de um lado, a sofisticação das necessidades e dos seus meios, e, de outro, uma bestial barbarização, uma completa, brutal e abstrata simplificação da necessidade’ (Marx, 1964, 148). A propaganda e a comercialização destroem todos os vestígios da produção em suas imagens, reforçando o fetichismo que surge automaticamente no curso da troca no mercado (HARVEY, 2014, p. 99).

A análise atual que fazemos do bairro Planalto acerca da produção do seu espaço no contexto das novas periferias urbanas, onde, em nosso recorte espacial, se destaca pelo processo de capitalização do seu espaço a partir das iniciativas do capital incorporador, aliada ao pensamento de autores como os retro mencionados, Ribeiro (1996), Bourdieu (2007) e Harvey (2014), é aqui ilustrada pelas imagens 19 e 20.

Imagem 19 – Empreendimento no bairro Planalto: signos e representações do “morar bem” no novo produto imobiliário



Fonte: Disponível em: <<https://youtu.be/MPmUs5Uck9M>>. Acesso em: 20 de set. 2017.

Imagem 20 – Residencial Areias do Planalto



Fonte: Disponível em: <<https://youtu.be/IKK6fMBejUk>>. Acesso em: 16 de out. 2017.

As imagens 19 e 20 nos mostram tanto o alto investimento em propaganda feito pelo capital incorporador naquele espaço, quanto os investimentos em ganho de inovação, urbanização, posição ou classe que o setor imobiliário “aplica” ao bairro Planalto. Nesse sentido, o Residencial Areias do Planalto (Imagem 20), empreendimento da incorporadora Celina Guimarães, se reveste de um bom exemplo. O referido empreendimento é localizado na Rua Maranata, a qual possui uma extensão que atravessa os dois bairros: Planalto e Guarapes. Estando esse empreendimento a poucos metros da Rua Engº João Hélio, no bairro Planalto, o

mesmo é vendido como localizado no Planalto, observando o que Ribeiro (1996) definiu como ganho de urbanização apropriado, neste caso, do bairro Planalto para a promoção de um empreendimento pela sua incorporadora no bairro vizinho, o Guarapes.

Efetivamente, o ganho de urbanização do bairro Planalto tem sido utilizado por construtoras e poder público que associam o nome desse bairro ou atribui a ele empreendimentos que de fato se localizam noutro bairro (Guarapes). Assim o fez com o Vivendas do Planalto I, II, III e IV, bem como, mais recentemente, com o Condomínio Village de Prata, cuja localização também foi associada ao Planalto, inclusive em audiência pública sobre tal condomínio, realizada em 16 de outubro de 2017 na Câmara dos Vereadores de Natal. Em toda a cidade, tal estratégia para valorização de empreendimentos já foi discutida por Costa (2000) ao averiguar, por exemplo, que condomínios verticalizados no bairro Nazaré eram vendidos como localizados no bairro de Lagoa Nova, o mesmo com condomínios construídos na Ribeira (Av. Deodoro) eram vendidos como pertencentes ao bairro de Petrópolis.

No nosso entendimento, as inovações propostas nos empreendimentos do Planalto, todo o investimento em propaganda e *marketing* aparece também como estratégias do incorporador de individualização do produto e abstração do seu entorno ou das imagens negativas que tal entorno possa ter. Isso fomenta o que atribuímos a um “fetiche da moradia” que se apoia no simulacro ou mimetização da moradia que corresponde à classe média, o que alimenta as expectativas de posição e distinção de classe almejada pela nova classe trabalhadora ante ao anseio de projetar, no espaço, a ascensão social que acredita ter conseguido com seu esforço e por isso o merecimento de desfrutá-la. Nesse sentido, consideramos o pensamento de Lynch (1997, p. 9) ao discutir que:

Uma imagem ambiental pode ser decomposta em três componentes: identidade, estrutura e significado. É conveniente abstrai-los para a análise desde que não se perca de vista que sempre aparecem juntos. Uma imagem viável requer, primeiro, a identificação de um objeto, o que implica sua diferenciação de outras coisas, seu reconhecimento enquanto entidade separável. A isso se dá o nome de identidade, não no sentido de igualdade com alguma outra coisa, mas com o significado de individualidade ou unicidade. Em segundo lugar, a imagem deve incluir a relação espacial ou paradigmática do objeto com o observador e os outros objetos. Por último, esse objeto deve ter algum significado para o observador, seja ele prático ou emocional. O significado também é uma relação espacial ou paradigmática.

Lynch (1997) ao discutir a intencionalidade por trás de uma imagem ambiental nos leva a entendê-lo pelo prisma lefebvriano que aponta para o confronto entre espaço abstrato, cuja exteriorização se dá pelas práticas econômicas e políticas que se originam com a classe

capitalista e com o Estado, e o espaço social, permeado por valores de uso produzidos pela complexa interação de todas as classes na vivência diária. Para Lefebvre (2013, p. 343) se fôssemos enumerar as propriedades do espaço abstrato “[...] tendríamos que comenzar por considerarlo un medio de intercambio (com sus implicaciones lógicas: la intercambiabilidad) tendente a absorber el uso”.

Por um lado, se o espaço abstrato no Planalto se encarrega de uma imagem ambiental que favorece ao flerte da nova classe trabalhadora com o aburguesamento naquele espaço, consoante a mimetização de espaços de consumo atrelados à classe média, por outro o espaço social se amiúda ante a fragmentação e hierarquização que advém de uma crescente homogeneidade no lugar consubstanciada pela proliferação dos condomínios fechados no bairro. Contudo, “El espacio de la homogenización no tiene nada de homogéneo. A su manera, poliscópico y plural, contiene y unifica a la fuerza los fragmentos o elementos dispersos” (LEFEBVRE, 2013, p. 344). É o que observamos, por exemplo, na Rua Paracati, onde, numa extensão de 1km, encontram-se nove condomínios fechados, representantes dos três momentos construtivos do Planalto, já discutidos anteriormente, o que de certa forma contribui para uma “homogeneidade” pela forte presença dos condomínios fechados “dominando” a paisagem local, ao tempo em que enfoca a fragmentação do mesmo espaço, no sentido que tais condomínios se “abstém” da rua e estimulam a autosegregação e segregação socioespacial no bairro.

Consoante às ponderações inerentes ao espaço abstrato e ao espaço social, adentramos na análise de aspectos gerais do bairro Planalto tais como: equipamentos públicos, mobilidade urbana, índices de criminalidade e dinâmica do comércio e serviços apresentados pelo bairro, os quais são elementos importantes à constituição do seu espaço social, no âmbito da vivência diária dos seus moradores e na elucidação de seu caráter periférico dentro do novo contexto de periferias urbanas ao qual nos referimos.

4.2.1 Equipamentos públicos do bairro Planalto

Embora o bairro Planalto esteja atualmente envolta numa “esfera” de ganho de urbanização, sobretudo pelos empreendimentos do capital incorporador seguido por uma diversificação e aumento do número dos estabelecimentos comerciais no bairro e de investimentos de certa infraestrutura pública, em especial no âmbito da oferta de transportes coletivos, ligações de água, energia, escolas e outros, o que contribuiu significativamente para

valorização de suas terras, o mesmo ainda continua distante de uma valorização real que tenha respaldo em ganhos de urbanização e infraestrutura ligada às necessidades de um espaço urbano em sua abrangência física (extensão territorial e equipamentos ofertados) e social (de atendimento a população como um todo).

Num primeiro plano, observamos que o bairro Planalto, considerando a sua população absoluta, sobretudo de jovens, e os equipamentos públicos urbanos que possui, não atende as necessidades de seus moradores, principalmente, no que se refere ao lazer. Neste aspecto, o bairro apresenta como equipamentos de lazer à sua população apenas uma quadra poliesportiva, localizada em seu extremo oeste, no Conjunto Bela Vista (Imagem 21).

Imagem 21 – Quadra poliesportiva do bairro Planalto



Fonte: A autora (20 mar. 2017).

Além da quadra poliesportiva (Imagem 21), o Planalto possui uma praça, sendo a única até o momento, a qual por ocasião de sua inauguração, em 2011, recebeu a atenção do *blog* Jornal do RN: fatos e pontos de vista, com uma matéria intitulada: “Bairro Planalto inaugura praça com área de lazer e anfiteatro”, seguida do texto:

A comunidade do bairro do Planalto, que usualmente carece de infraestrutura e espaços públicos, inaugura sua nova praça pública no próximo domingo, 4 de setembro, às 10h.

A obra é parte do projeto ‘Nosso lugar, nosso futuro’, promovido pelo Fundo UN - HABITAT das Nações Unidas e executado pela Associação Ritmos, Origens, Desenvolvimento e Aprendizagem (A Roda).

Diálogo, esportes, espírito de equipe.

Estas são as linhas guias de um projeto que prevê área dedicada ao esporte, ao lazer e um anfiteatro aberto para 50 pessoas [...] (CAVALCANTI, 2011).

A praça, cujo *blog* faz referência, está localizada na Rua Prof. Antônio Trigueiro, extremo leste do bairro Planalto, numa via pouco exposta e, portanto, pouco conhecida pelos próprios moradores do bairro. “A Roda”, denominação dada ao projeto e a praça, é constituída de uma arquibancada, uma área de ginástica e uma área verde, com paisagismo da parceria entre a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos (SEMSUR) e a SEMURB, dentro do programa Adote o Verde (A RODA...2012). (Imagem 22).

Imagem 22 – Praça “A Roda”



Fonte: Google Maps – Street view, (nov. 2011), em primeiro plano; no segundo plano, imagens obtidas através do *blog* A Roda (2012).

Quanto a sua concepção, a praça “foi feita pelo arquiteto natalense Clebson Melo e executada pelo engenheiro italiano, Giorgio Sinapi, que veio para o Brasil, especialmente para fazer esse trabalho, através da ONG italiana AFSAI, da qual a A RODA também conta com a colaboração” (A RODA...,2012).

Em nossa pesquisa de campo (mar, 2017), os moradores residentes na rua em que se localiza a praça afirmaram que ninguém mais se reúne no local em função da má conservação do equipamento público (Imagem 23).

Imagem 23 – Estado de conservação da praça



Fonte: Silveira e Maia (mar. 2017)

Ainda em relação a equipamentos públicos, o bairro Planalto conta com uma Unidade Básica de Saúde (UBS), mantida pela Prefeitura do Natal para atendimento à sua população, localizada nas proximidades do extremo sul desse bairro, em território do município vizinho (Parnamirim). Além dessa UBS, duas outras UBS vão compor os equipamentos públicos de saúde do Planalto: uma na Rua Desportista Artur Veiga, a qual nosso trabalho de campo constatou está em fase de acabamento com previsão de entrega para o final do ano passado (2017), e a outra na Rua Santa Beatriz, já em funcionamento desde setembro de 2017 (Imagem 24).

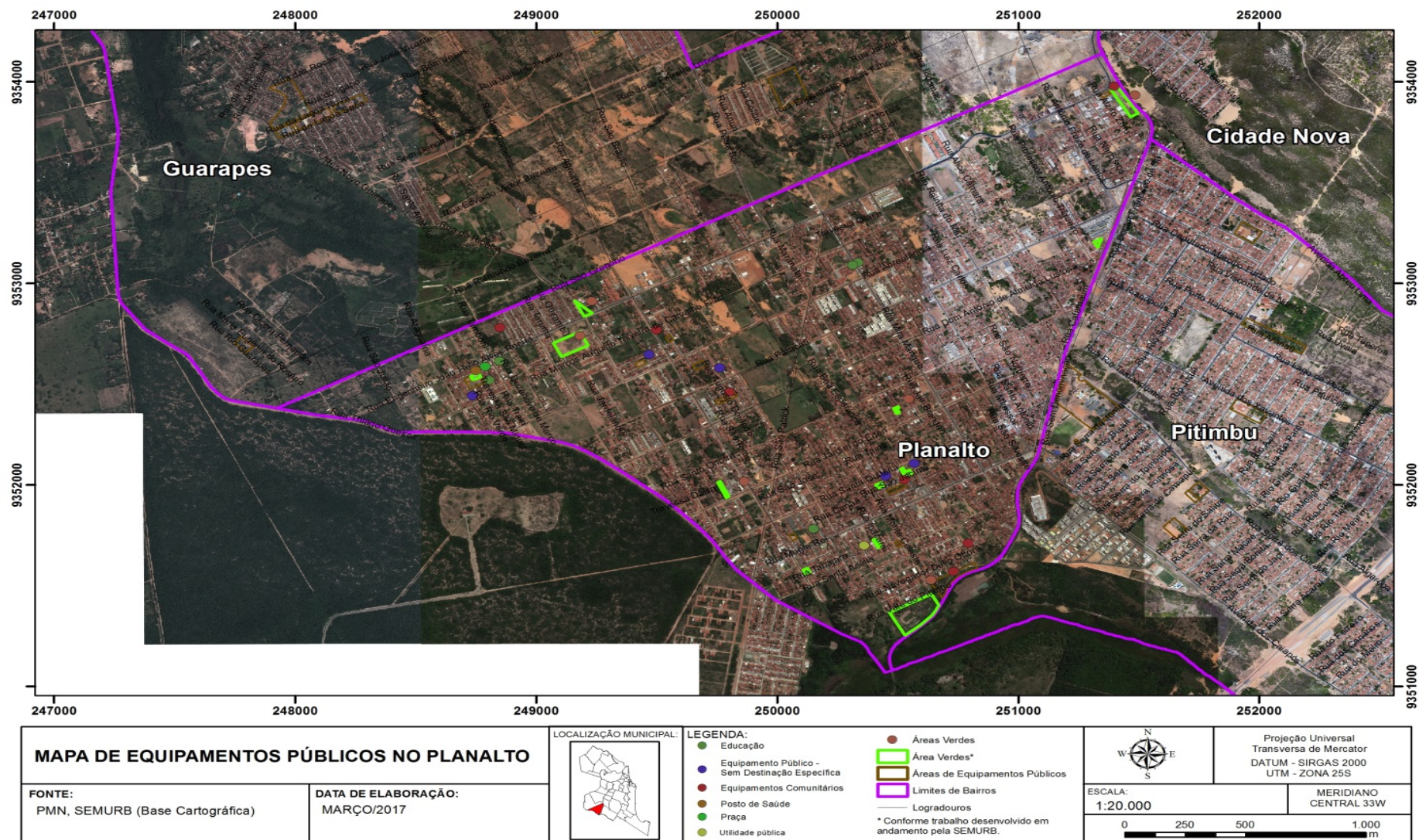
Imagem 24 – UBS Santa Beatriz/bairro Planalto



Fonte: A autora (21 de out. 2017).

Quanto a oferta de equipamentos públicos de educação, o bairro Planalto hoje apresenta 4 escolas de ensino fundamental menor, a saber: Escola Municipal Maria Salete Alves Bila, Escola Municipal Emanuel Bezerra e a Escola Municipal Prof^a Tereza Satsuqui, a primeira localizada na Rua Abreulândia – esquina com a Rua Miramangue – e as duas últimas na própria Rua Miramangue; a quarta unidade é o Centro Municipal de Educação Infantil Clara Camarão, entregue em 2016, cuja localização se dá no Conjunto Bela Vista, proveniente do seu partido urbanístico idealizado em 1999. Desse modo, os equipamentos públicos comunitários que se localizam estritamente no Planalto, bem como áreas verdes e/ou pontos para equipamentos públicos com ou sem destinação definida se encontram espacializados no mapa 7.

Mapa 7 – Espacialização dos pontos de equipamentos públicos e áreas verdes do bairro Planalto



Fonte: SEMURB (2017).

Conforme o mapa 7 e considerando que o Decreto-Lei 271/1967 e a Lei de parcelamento de solos 6.766/1979, as quais passaram a reger os loteamentos e considerar os desmembramentos orientando para reserva de áreas públicas nos parcelamentos de solos na sua origem, somente vieram depois do parcelamento dos solos que originaram o bairro Planalto, Silveira e Maia (2017) entendem que há mais áreas públicas disponíveis nesse bairro do que se espera a primeira vista (Tabela 2).

Tabela 2 – Balanço dos pontos de equipamentos públicos e áreas verdes do Planalto

Tipo	Dimensão por unidade	Disponibilidade
Equip. públicos	Abaixo de 1mil m ²	7
Equip. públicos	Aprox. 1.200	4
Equip. públicos	Aprox. 8.600	1
Áreas verdes	Abaixo de 1mil m ²	7
Áreas verdes	Aprox. entre 1mil e 9.000 m ²	4
Áreas verdes	Aprox. 21 mil m ²	1
Total		24

Fonte: Silveira e Maia (2017)

Conforme a Lei 6.766/79, equipamentos públicos são aqueles que compreendem os de educação, cultura, saúde, lazer e similares, os quais, em geral, são provenientes de práticas de investimentos do Estado para promoção do desenvolvimento humano, bem estar e inclusão social. Já áreas verdes é todo o conjunto dos espaços livres quer seja formados por parques, praças, verdes complementares ou de acompanhamento viário, jardins e pontas de rua, orlas marítimas, lacustres e fluviais, arborização de ruas, avenidas, grandes extensões de jardins privados ou mesmo unidades de conservação públicas e privadas existentes na cidade, conforme o Plano Diretor de Natal (2007). Os dados da tabela 2 acima nos levam a percepção de que:

14 dos 24 pontos de áreas públicas no bairro Planalto estão abaixo de 1mil m², o que significa que as áreas públicas disponíveis são, em geral, pequenas, dificultando a implantação de alguns equipamentos públicos com critério de dimensões mínimas ou condizentes com exigências de dimensões específicas para projetos ou programas federais, por exemplo. Contudo, nota-se também que tanto para equipamentos públicos como área verde, há pelo menos um ponto de área pública com porte/dimensões significativas no contexto local, a primeira com mais de 8 mil m² e a segunda com mais de 20 mil m² (SILVEIRA; MAIA, 2017, p. 11).

De fato, aproximadamente 59% das áreas públicas disponíveis no Planalto possuem pequenas dimensões, está abaixo de 1mil m², o que concorre para a débil disponibilidade de equipamentos públicos comunitários em todo o bairro. Contudo, a situação se agrava com o

subaproveitamento das áreas públicas adquiridas com os desmembramentos e remembramentos ocorridos nas décadas de 1990 e 2000, os quais ocasionaram aquelas que consideramos as “grandes oportunidades” do Planalto, concernentes as áreas de mais de 8 mil e 20 mil m², constante na tabela 2 já mencionada, tendo em vista que tais áreas poderiam ser utilizadas para construção de uma praça, área de lazer ou até mesmo para construção de uma escola de ensino médio, necessária pela quantidade de jovens e adultos no bairro (Mapa 8).

Mapa 8 – As “grandes oportunidades” do Planalto: espaços ociosos de área verde e equipamentos públicos



Fonte: SEMURB (2017)

Considerando a localização do bairro Planalto, as especificidades da sua ocupação, perfil social e a direção histórica em que se deram os arranjos infraestruturais para a expansão de Natal, nossa interpretação, cujo respaldo se dá em Abramo (2007b), é a de que a inação do Estado quanto à baixa infraestrutura do Planalto terá suas raízes na própria essência do urbano, enquanto ambiente especular, na medida em que as decisões de investimento deste agente produtor do espaço:

[...] precede o surgimento de uma referência comum de coordenação espacial: a convenção urbana. E, por estar estreitamente ligada à configuração da ordem

residencial, a decisão de produzir equipamentos urbanos em uma localização dada, assim como a de produzir bens residenciais, deverá ser tomada em um clima de especularidade urbana: quando o governo decide produzir, está manifestando um julgamento especulativo sobre as antecipações que os capitalistas urbanos farão sobre a ordem urbana futura (ABRAMO, 2007b, p. 263).

Desse modo, importa dizer que Abramo (2007b) observa que a decisão de produzir um equipamento urbano é irreversível do ponto de vista espacial e que por este motivo a demanda depende muito frequentemente da ordem residencial em vigor e não necessariamente da necessidade de uso dos habitantes. Nesse sentido, uma vez que a ordem residencial é dada pela classe dominante que, enfim, direciona a seu favor os investimentos públicos e privados sobre o urbano, não é incomum que equipamentos urbanos comunitários, a despeito de sua demanda de uso, sejam localizados em função de seu valor de troca para reprodução do capital sobre a (re) valorização de suas áreas de interesse.

A questão assinalada por Abramo (2007b) se insere na discussão acerca de empreendimentos construídos por ocasião de megaeventos no Brasil, em que recursos são destinados as áreas nobres, ou de maior interesse pelo capital, enquanto áreas pobres, carentes, sobretudo, de infraestrutura básica, continuam a desejar a realização de suas necessidades urbanas primárias. Isso implica, muitas vezes, não só na mobilidade dos habitantes dessas áreas, uma vez que os mesmos precisam se deslocar, às vezes atravessando toda a cidade, para usufruir de equipamentos públicos necessários a reprodução da sua vida, bem como implica na mobilidade da cidade como um todo e demais problemas urbanos, ambientais e sociais pela indução a engarrafamentos, poluição do ar e sonora, comprometimento do ócio urbano⁵² etc.

A curto, médio ou longo prazo tais condições trarão consequências negativas à qualidade de vida de seus habitantes (e ao custo financeiro de manutenção dessas cidades) pensamento comum a urbanistas como Carlos Vainer e Ermínia Maricato neste século XXI. Uma equitativa e justa distribuição dos recursos e equipamentos públicos da cidade não é só uma questão de igualdade e justiça social, mas também uma necessidade de sustentabilidade

⁵² A autora apresentou um trabalho acerca do tema no I Seminário Interdisciplinar sobre o Ócio, realizado nos dias 7 e 8 de dez. 2016, pelo DPP/PPEUR/UFRN, intitulado: O bairro Planalto e a integração à cidade do Natal/RN: reflexões acerca das redes sociais geográficas de apropriação dos espaços públicos e ócio urbano. Entendendo que as interpretações e usos do conceito de ócio pelas ciências sociais, principalmente na complexidade em que se insere a vida contemporânea, são as mais diversas, o ócio urbano a que nos referimos se pauta pela escolha do que fazer com o seu tempo livre, atribuindo-o ao vagar pela cidade. Na visão de Cortella (2013), “ócio é *escolle* [...] tempo livre de escolha” que o indivíduo, no caso citadino, pode desfrutar lendo um livro, indo à universidade, jogando bola, passeando nos parques urbanos, shoppings ou até nada fazendo – o que se diferencia de não fazer nada, conforme este autor.

das próprias cidades, mesmo que estas estejam sob uma perspectiva perdulária da “cidade como negócio”.

4.2.2 Mobilidade urbana no bairro Planalto

Quanto à mobilidade urbana, no bairro Planalto observamos sob a perspectiva de suas redes sociais geográficas de integração à cidade. Entendendo que:

As redes sociais consistem o entrelaçamento das rotinas dos indivíduos de uma dada classe mediante sua compatibilidade de renda e, conseqüentemente, atividades, situações sociais e formas de movimentação dentro da cidade. Estas redes materializam-se geograficamente, isto é, se dispõem sobre o espaço urbano no desempenho de suas rotinas, interações, encontros etc. Assim as redes sociais atuam na cidade sob forma de redes geográficas de apropriação de seus espaços, que contém as limitações impostas pela estrutura urbana na movimentação e realização de atividades, e, conseqüentemente, nas possibilidades de interação entre os indivíduos. A atuação simultânea das redes sociais como redes geográficas compõe o sistema social de uma cidade; ou seja, o complexo quadro social urbano pode ser decomposto, segundo critérios de rotinização e padrões de apropriação do espaço urbano, em redes sociais distintas, geograficamente visualizáveis (NETTO; KRAFTA, 1999, p. 138).

Nesse contexto, os itinerários das linhas dos transportes públicos ofertados a população de um bairro podem configurar-se como redes sociais geográficas na medida em que incidem no entrelaçamento das rotinas dos indivíduos de uma classe social mediante sua compatibilidade de renda, atividades sociais e a própria forma de movimentação dentro da cidade, o que recai sobre a ideia de segregação dinâmica socioespacial que tem como instrumento de aferição o nível de contato entre os indivíduos do sistema urbano (NETTO; KRAFTA, 1999).

A segregação não é apenas o resultado do processo de reprodução do espaço urbano capitalista, é, sobretudo, parte de seu conteúdo. E, por sua vez, “na urbanização capitalista, a apropriação do espaço – que envolve a presença do corpo, os movimentos, o uso, a possibilidade da sociabilidade, da identidade, da politização, da centralidade lúdica – supõe o conflito.” (ALVAREZ, 2016, p. 112).

A atuação das redes sociais geográficas de transportes públicos, portanto, tem significativa influência na direção do fluxo social de uma dada região/bairro, de modo a definir as “escolhas” pelo local de lazer a ser acessado, as quais subtendem macroestruturas urbanas condicionadas pelos macroatratores. Estes são definidos por Netto e Krafta (1999, p. 138) como

“atratores estruturadores das movimentações sociais [...] por serem responsáveis por essa estruturação de fluxos – como atratores/distribuidores (paradas de ônibus) ou como grandes equipamentos [urbanos] utilizados por largas partes da população (universidades, *shopping centers*, praças etc)”, usualmente não captados pelas abordagens comuns sobre segregação.

A seleção dos macroatratores do espaço da cidade pelas populações, a partir da conveniência das redes sociais geográficas ofertadas, tempo de acesso e conforto na relação custo/benefício para o uso desse macroatrator, gera uma diferenciação socioespacial que produz espaços de segregação e espaços segregados, não sob uma visão centro-periferia, mas sob a perspectiva já defendida por Sposito (2016, p. 134) “da forma urbana e das condições que ela oferece para que alguns segmentos sociais tenham maior fluidez espacial que outros.”

Dessa feita, passemos a analisar o quadro 4, no qual apresentamos as linhas de transportes públicos, seus itinerários e quantidade da frota disponíveis no bairro Planalto.

Quadro 4 – Disposição dos transportes públicos no bairro Planalto

Meio de Transporte	Linha	Itinerário	Frota	Empresa Responsável
Ônibus	24	Planalto/Ribeira	10	Santa Maria
Ônibus	38	Planalto/Praia do Meio, via Alecrim	14	Santa Maria
Ônibus	33	Planalto/Praia do Meio	18	Cidade de Natal
Ônibus	33A	Planalto/Mãe Luiza	9	Santa Maria/ Cidade de Natal
Ônibus	33B	Planalto/Lagoa Seca	2	Santa Maria/ Cidade de Natal
Ônibus	40	Planalto/Ribeira, via Mãe Luiza	16	Cidade de Natal
Ônibus	41A ⁵³	Leningrado/Ribeira, via Av. Prudente de Moraes	6	Santa Maria/ Cidade de Natal/ Conceição
Van (alternativo/ opcional)	503-A	Planalto/Natal Shopping	8*	Transcoop-Natal
Total			83	

Fonte: STTU (julho/2016)

Nota: Elaboração da autora associando dados STTU (julho/2016) a informações sobre a frota de transportes públicos junto às suas respectivas empresas (23 de out. 2017).

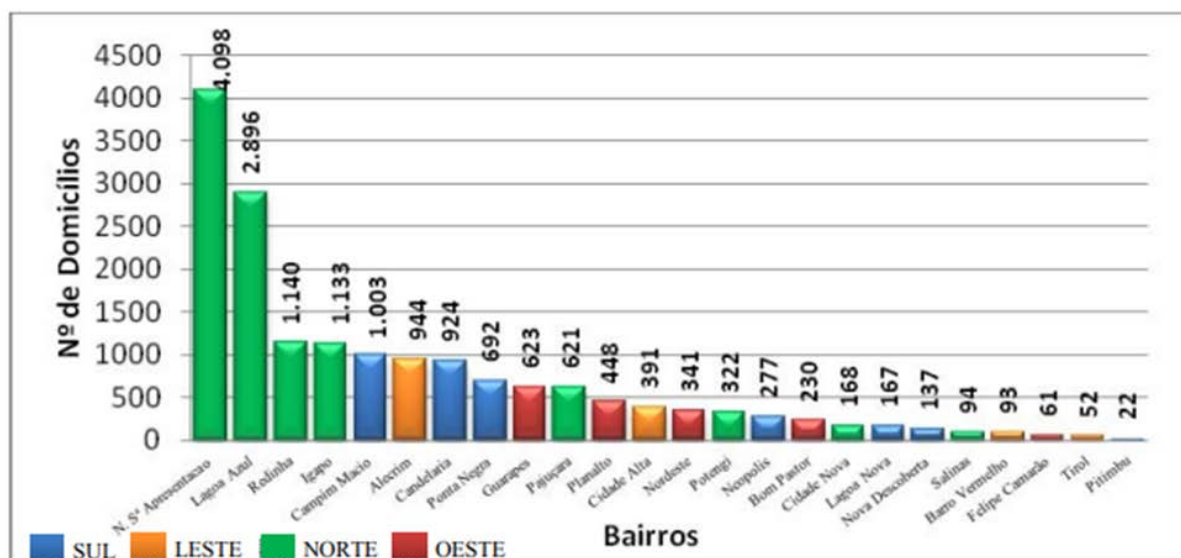
*Número variável conforme a quilometragem alcançada no mês, o que implica numa redução em 50% da frota todo final de mês.

⁵³ Linha 41A, servindo ao conjunto Leningrado, localizado no bairro Guarapes, também contempla, por sua vizinhança, o bairro Planalto.

De acordo com o quadro 4, atualmente o bairro Planalto conta com uma variedade de 8 linhas de ônibus, operadas por 3 empresas: Cidade de Natal, Santa Maria e Conceição, além de uma Cooperativa do ramo de transportes de passageiros, as quais juntas contemplam uma frota de 83 unidades de transportes públicos disponíveis no bairro. Isso fez com que o Planalto obtivesse um ganho de mobilidade para seus moradores inegável, inclusive no tempo de espera na parada, em relação as observações de Vasconcelos (1999), Oliveira (2002) e Silva (2014) sobre a oferta desse serviço público até o início dos anos 2000 nesse bairro.

No entanto, a partir de Costa e Moraes (2014), consoante seus dados e análises acerca da acessibilidade urbana na cidade de Natal por meio de indicadores de sustentabilidade, verificamos que há outros fatores que ainda desfavorecem a um fluxo de mobilidade qualitativa no bairro, apesar dos claros avanços obtidos. Sem a intenção de nos delongarmos nessa questão, nos deteremos ao que se refere ao padrão de cobertura inscrito em 300 metros de distância dos domicílios às paradas de transporte público, considerando todos os modos disponíveis de acesso a elas. Segundo este padrão, o Planalto se inscreve em 11º no ranking dos bairros que apresentam domicílios externos a tal cobertura (Gráfico 2).

Gráfico 2 – Domicílios externos a área de cobertura de 300 metros de distância das paradas de transporte público por bairro em Natal/RN



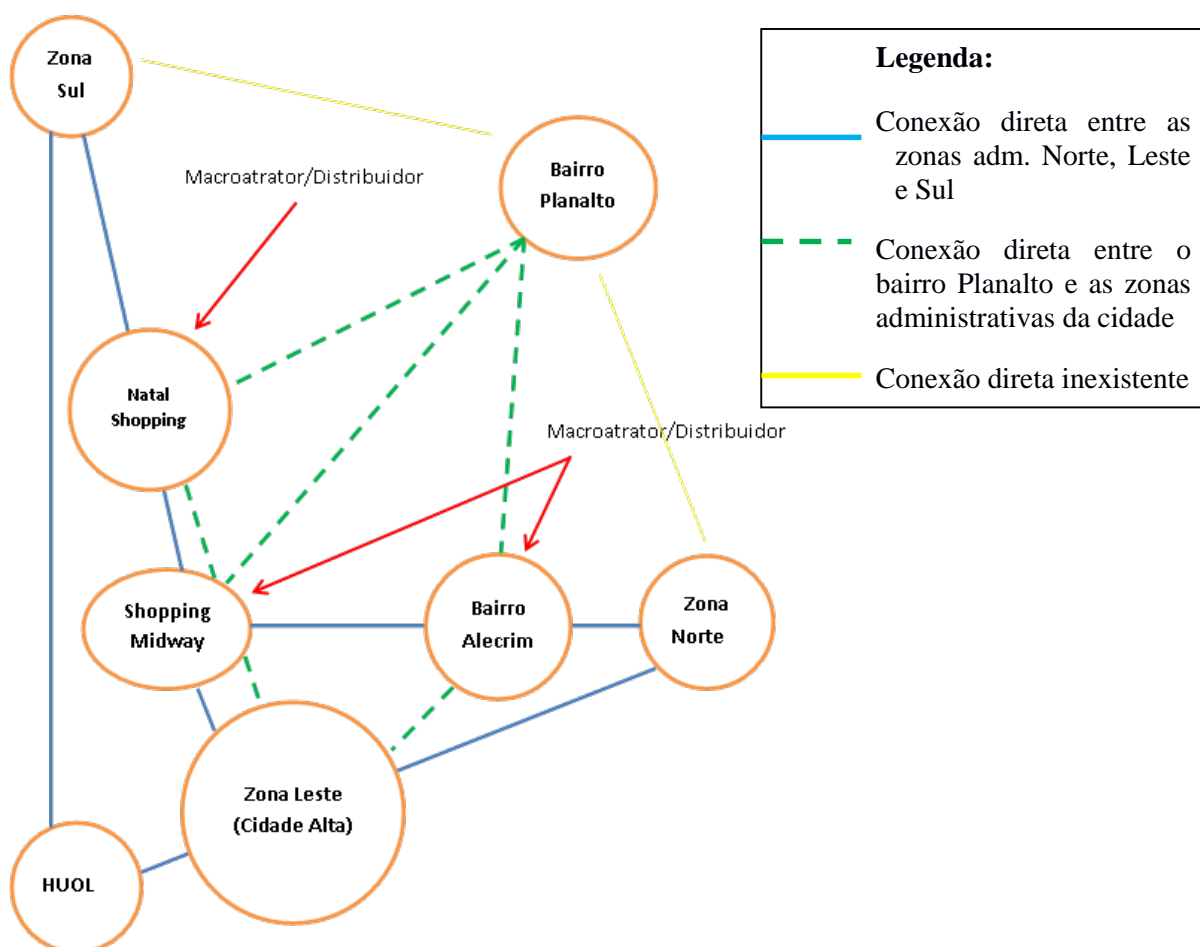
Fonte: Costa e Moraes (2014, p. 245).

Vale salientar que embora o Planalto neste ranking, esteja em melhores condições do que alguns bairros da Zona Leste e Sul, inclusive já consolidados do ponto de vista de uso e ocupação do solo urbano, como Capim Macio, Alecrim, Candelária e Ponta Negra, na prática isto não significa de fato que ele os supere. Nossa conjectura se refere ao fato de que a população

dos bairros mencionados apresenta renda média superior, conforme IBGE (2010), à apresentada pela população do Planalto, o que nos faz refletir sobre a quantidade de população residente que realmente depende dos transportes públicos para sua locomoção. Dito isto, sentimos a necessidade de comparar o Planalto com os bairros da Zona Norte e Oeste, cuja renda média de suas populações se equipara a do Planalto. Nesses termos, o Planalto assume o posto de 7º colocado no ranking em discussão. À sua frente, fora do raio de 300m de acessibilidade às paradas de ônibus, estão pela ordem decrescente: N. S^a. da Apresentação, Lagoa Azul, Redinha, Igapó, Guarapes e Pajuçara. Especificamente em relação aos bairros da Zona Oeste, figura-se no 2º lugar, atrás apenas do bairro Guarapes.

Do mesmo modo, quando observamos os itinerários das linhas de ônibus que se constituem nas suas redes geográficas de integração à cidade, obtemos o seguinte perfil esquematizado na figura 3.

Figura 3 – Esquema das redes geográficas de integração de Natal e o bairro Planalto



Fonte: Elaboração da autora com base nas conexões topológicas dos transportes públicos entre as zonas administrativas de Natal e o bairro Planalto em 2016.

A figura 3 se propõe a esboçar a acessibilidade topológica do bairro Planalto a macroatratores das Zonas Leste, Norte e Sul, para qual a distância geométrica não interessa para análise, mas, sim, a existência de uma conexão (rede) entre dois lugares. Percebemos que as Zonas Administrativas Norte, Leste e Sul possuem diversas redes geográficas de integração, em termos de conexão em ligação direta⁵⁴, entre seus macroatratores. Já o bairro Planalto, não obstante apresentar a diversidade de linhas de ônibus e boa quantidade absoluta da frota de transportes públicos, como informado no quadro 4, configura-se como distribuidor de população, em “específico”, para Zona Leste, uma vez que os itinerários realizados pelos transportes públicos nesse bairro, como reforça a figura 3 através do esboço da estrutura das conexões topológicas de suas redes sociais geográficas (linhas de ônibus), demonstram que as outras duas zonas administrativas da cidade não são contempladas para acesso direto da população residente do bairro Planalto.

Nesse aspecto, é importante salientar que embora as linhas 33 e 503-A, como podemos depreender a partir do quadro 4 e figura 3, possibilitem, por seu trajeto em direção a Zona Leste, uma acessibilidade topológica a pontos específicos da Zona Sul, quais sejam: Natal Shopping e Shopping Via Direta, os quais se localizam diametralmente opostos um ao outro na BR 101, estes, em geral, não se configuram como macroatratores de lazer para o bairro Planalto, antes se configuram como pontos de distribuição (estação de transbordo) para os locais de destino da população usuária dos transportes públicos de diversas regiões da cidade, seja para o estudo, lazer ou trabalho.

Quanto à integração direta deste bairro com a Zona Norte, esta não existe para nenhum de seus pontos ou macroatratores/distribuidores. Não sendo possível acessá-la sem o sistema de integração temporária (bilhetagem) ou pagando duas conduções, no mínimo. Ao que se replica, em sua forma de acesso, ao caso da Zona Sul.

A conveniência das redes sociais geográficas ofertadas em tempo de acesso e conforto na relação custo/benefício para o usuário do bairro Planalto o induz a optar pelo desfrute de seu ócio urbano nos macroatratores localizados na Zona Leste. Nessas circunstâncias as suas principais opções de lazer são a Praia do Meio (e circunvizinhas), bem como o Shopping

⁵⁴ Denominamos de “conexão direta” aquela em que o cidadão depende apenas de uma condução (transporte público) para chegar ao seu destino. Embora o sistema de bilhetagem adotado em Natal, para o acesso a uma segunda condução de forma gratuita, atenuie a questão do custo financeiro da mobilidade, este apresenta algumas restrições de tempo de uso e quantidade de uso diário. Além disso, a ligação direta é positiva no que se refere à qualidade da mobilidade urbana, especialmente para aqueles que tem a sua locomoção comprometida por alguma limitação física mesmo que passageira, a exemplo: idosos, deficientes físicos, gestantes e afins.

Midway Mall, para o qual há três pisos, não raramente associados, pela imagem que evoca em cada um deles, aos estratos sociais que ali circulam. Para Villaça (1986, p. 87):

Dadas as diferentes condições de transportes das distintas classes sociais em nossas cidades, cada ponto de seu território oferece diferenciadas possibilidades de deslocamento para os demais pontos da cidade. A ampla possibilidade de deslocamento é vital para o homem urbano, sendo inclusive um índice revelador de riqueza e desenvolvimento.

Nesse sentido, nossas observações acerca da integração do bairro Planalto à cidade de Natal se reforçam frente aos resultados do estudo acerca da “Forma do Privilégio” realizado por Carmo Júnior. (2014) em Natal. Este estudo, com base na acessibilidade topológica do ponto de vista da teoria da lógica social do espaço, pautou suas variáveis na renda, acessibilidade topológica e densidade demográfica dos bairros desta cidade. Neste caso, a Zona Norte, sobretudo em função de sua densidade demográfica e renda, assume o *status* de região “menos acessível e, portanto, mais segregada espacialmente [principalmente em seus bairros Lagoa Azul, Pajuçara e Redinha]”, o mesmo verificando-se nos “[...] bairros da Região Leste – Rocas e Santos Reis –, assim como bairros da Região Oeste – Cidade Nova, **Planalto** e Guarapes” (CARMO JÚNIOR, 2014, p. 199. Grifo nosso).

Na perspectiva de Sposito (2016), tal qual a de Villaça (1986, 2001), o espaço da vida de cada um tem papel relevante na determinação das formas de ação e apropriação do espaço urbano, seja pela área da cidade onde mora, onde trabalha ou estuda os percursos diários que realiza e/ou tempo que precisa dispor para efetivá-los, gerando “conflitos que se estabelecem entre os interesses econômicos e aqueles da realização da vida, ou seja, entre reprodução capitalista e reprodução social” (SPOSITO, 2016, p. 134). Nessa perspectiva, a “dominação” por meio do espaço urbano se inscreve enquanto:

[...] processo segundo o qual a classe dominante comanda a apropriação diferenciada dos frutos, das vantagens e dos recursos do espaço urbano. Dentre essas vantagens, a mais decisiva é a otimização dos gastos de tempo despendido nos deslocamentos dos seres humanos, ou seja, a acessibilidade às diversas localizações urbanas, especialmente ao centro urbano [ou centralidades urbanas] (VILLAÇA, 2001, p. 328).

Observando o bairro Planalto pelo prisma das suas redes sociais geográficas, não podemos deixar de resgatar a tese que Carlos (2016) expõe de que a segregação, enquanto característica fundamental da produção do espaço urbano contemporâneo, em seus fundamentos, é o negativo da cidade e da vida urbana. A segregação vivida na dimensão do

cotidiano apresenta-se, inicialmente como diferença, tanto nas formas de acesso à moradia, quanto em relação ao transporte urbano como limitação de acesso às atividades urbanas, entre elas, pode-se inferir o ócio urbano.

4.2.3 Índices de criminalidade do bairro Planalto

O Planalto, por sua forte associação na cidade com o espaço vernacular produzido pela forma como se deu a sua ocupação inicialmente, possui um histórico na mídia que lhe consigna uma identidade na cidade (LYNCH, 1997) integrada a espaço de criminalidades, o que fomentou, durante todos esses anos, uma imaginabilidade social sobre o bairro de formas e conteúdos estigmatizadas.

No entanto, o que observamos é que a criminalidade tem espectros de generalidade por toda a cidade, independente dos aspectos sociais dos seus bairros, embora, certamente, alguns se sobressaíam a outros. No espaço vivido do bairro Planalto, consoante os espaços de representação (LEFEBVRE, 2013), nos chamou atenção à matéria “Planalto: o destaque da Zona Oeste”, realizada pelo Jornal Tribuna do Norte, em 2011, na qual o Sr. Faustino Souza, policial militar e morador do bairro Planalto, fala a este jornal sobre o lugar. O Sr. Faustino argumenta que a criminalidade no bairro seria pequena em relação a outros bairros, sendo restrita a seus limites (franjas do bairro): ‘Há casos de assaltos como há em qualquer outro bairro, então, não podemos dizer que a insegurança é algo que nos assusta’(PLANALTO..., 2011).

A despeito das possíveis relações pessoais e afetivas com o lugar de morada que possam estar contidas na fala do entrevistado da Tribuna do Norte, os dados de 2016 que obtivemos acerca da criminalidade em Natal junto a Coordenadoria de Informações Estatísticas e Análises Criminais (COINE), da Secretaria de Estado de Segurança Pública e da Defesa Social (SESED/RN), nos traz a seguinte tabela 3:

Tabela 3 – Número de ocorrências registradas de roubo, furto e homicídios em Natal/2016

Bairro	Roubo		Furto		Homicídio
	Veículo	Residência	Veículo	Residência	
Alecrim	137	15	32	10	12
Areia Preta	5	3	0	1	0
Barro Vermelho	24	5	6	6	1
Bom Pastor	48	7	8	10	22
Candelária	84	19	10	21	3
Capim Macio	91	27	16	8	1
Cidade Alta	30	2	14	7	21
Cidade da Esperança	76	4	16	8	17
Cidade Nova	55	4	4	10	23
Dix-Sept Rosado	65	4	8	4	7
Felipe Camarão	74	12	13	14	55
Guarapes	35	4	0	4	8
Igapó	75	10	4	8	27
Lagoa Azul	154	15	10	13	38
Lagoa Nova	255	27	25	25	11
Lagoa Seca	33	2	4	1	1
Mãe Luíza	12	0	0	6	13
Neópolis	84	18	4	8	4
Nordeste	14	2	1	2	10
Nossa Senhora de Nazaré	31	3	6	0	7
Nossa Sra da Apresentação	254	45	20	40	70
Nova Descoberta	33	2	2	2	6
Pajuçara	75	15	12	25	51
Petrópolis	28	3	7	17	5
Pitimbu	121	40	5	9	7
Planalto	115	36	8	26	33
Ponta Negra	57	19	12	21	7
Potengi	129	15	19	11	32
Praia do Meio	6	0	13	1	5
Quintas	59	6	4	11	27
Redinha	27	18	10	5	17
Ribeira	7	0	0	0	2
Rocas	3	1	5	6	13
Santos Reis	3	1	2	0	3
Tirol	57	2	13	13	2
Total	2356	386	313	353	561

Fonte: COINE/SESED, 2017.

Nota: Adaptação para tabela 3, a autora (2017).

Os números da tabela 3 expressam os registros em números absolutos por denúncia das ocorrências desses crimes nos bairros de Natal, em 2016. Contudo, para uma melhor interpretação desses dados no sentido do que eles representam para cada bairro e destes no âmbito da cidade, os analisamos junto à estimativa da população para cada bairro de Natal no mesmo ano (Tabela 4).

Tabela 4 – Estimativa da população por bairro de Natal em 2016

Região Administrativa	Bairros	População Residente Estimada
Norte	Lagoa Azul	68.523
	Igapó	30.360
	N. Sra. da Apresentação	100.955
	Pajuçara	73.440
	Potengi	59.084
	Redinha	21.049
	Salinas	1.490
Subtotal		354.901
Sul	Lagoa Nova	39.524
	Nova Descoberta	12.326
	Candelária	25.034
	Capim Macio	23.977
	Pitimbu	25.503
	Neópolis	22.945
	Ponta Negra	25.208
Subtotal		174.516
Leste	Santos Reis	4.827
	Rocas	10.334
	Ribeira	2.269
	Praia do Meio	5.333
	Cidade Alta	7.504
	Petrópolis	5.816
	Areia Preta	4.909
	Mãe Luíza	14.262
	Alecrim	26.211
	Barro Vermelho	11.278
	Tirol	17.011
	Lagoa Seca	4.956
Subtotal		114.709
Oeste	Quintas	24.996
	Nordeste	11.767
	Dix-Sept Rosado	15.512
	Bom Pastor	18.613
	N. Sra. de Nazaré	16.481
	Felipe Camarão	57.016
	Cidade da Esperança	18.454
	Cidade Nova	19.734
	Guarapes	11.460
	Planalto	39.499
Subtotal		233.532
Total		877.658

Fonte: IBGE (2016 apud MEDEIROS, 2016).

Nota: Adaptação para tabela 4, a autora (2017).

Para a nossa análise selecionamos as seguintes variáveis: homicídios, categorizados internacionalmente, segundo informações junto a COINE, pela Organização das Nações Unidas (ONU) como Crimes Violentos Letais Intencionais (CVLI); roubos em residências e roubos de veículos, os quais, na falta de uma referência internacional, e por analogia a primeira, os categorizamos em Crimes Violentos (CV), pela ausência do homicídio na ação.

Não desconsiderando a importância das demais variáveis (furtos de carro e furtos de residência), as três variáveis que selecionamos para nossa análise se deram em função de representarem maior perigo à sociedade pela violência junto às vítimas através do uso da coerção/força, presença de armas e, ocasionalmente, óbitos nas ocorrências. Ademais, os CVLI's, conforme informação obtida por Bayer (2016, p. 63) “[...] é uma variável mais completa que a de ‘homicídios’, [porque] agrega crimes de maior relevância social que resultam em morte, como o latrocínio, as lesões corporais seguidas de morte, o estupro seguido de morte, entre outros”.

Assim, a partir do número absoluto das seguintes ocorrências: homicídios, roubos de veículos e roubos em residências realizados em 2016 por bairro de Natal (TABELA 3) e a sua respectiva razão, por grupos de 1000 habitantes⁵⁵, sobre população estimada para 2016 por bairro dessa cidade (TABELA 4), obtivemos os índices CVLI/mil hab. e o CV/mil hab. estimados para os bairros de Natal no mesmo período, por especificação do crime, conforme a seguinte fórmula:

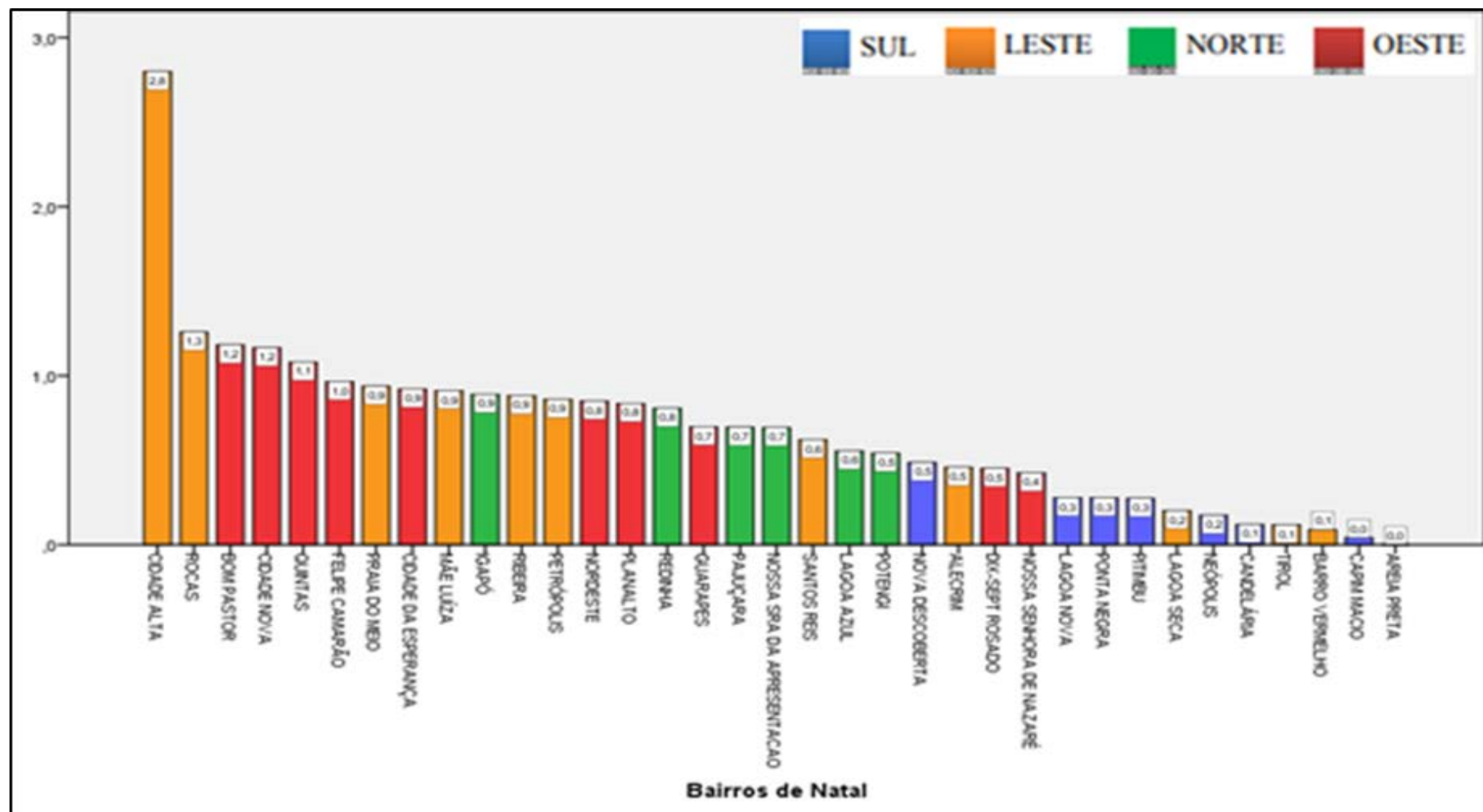
$$IC_i = \left(\frac{N^o Ce_i}{População Estimada_i} \right) \times 1000$$

Onde IC é o Índice de Criminalidade; i corresponde a cada bairro da cidade de Natal; e Ce refere-se ao Crime específico ocorrido que, consoante as nossas variáveis selecionadas, o resultado corresponderá ao ICVLI que é o Índice de Crimes Violentos Letais Intencionais (homicídios) ou ICV que é o Índice de Crimes Violentos (roubos em residências ou roubos de veículos) conforme o caso.

Desse modo, os gráficos 3, 4 e 5 expressam o ICVLI e o ICV estimado para cada bairro de Natal em 2016.

⁵⁵ O critério para analisar os índices por grupos de 1000 habitantes em cada bairro foi o de razoabilidade, haja vista que as taxas populacionais entre os bairros variam de forma extraordinária, onde a menor população estimada apresentada, conforme tabela 4, é no bairro Salinas (1.490 hab.) e a maior no bairro N. Srª da Apresentação (100.955 hab.).

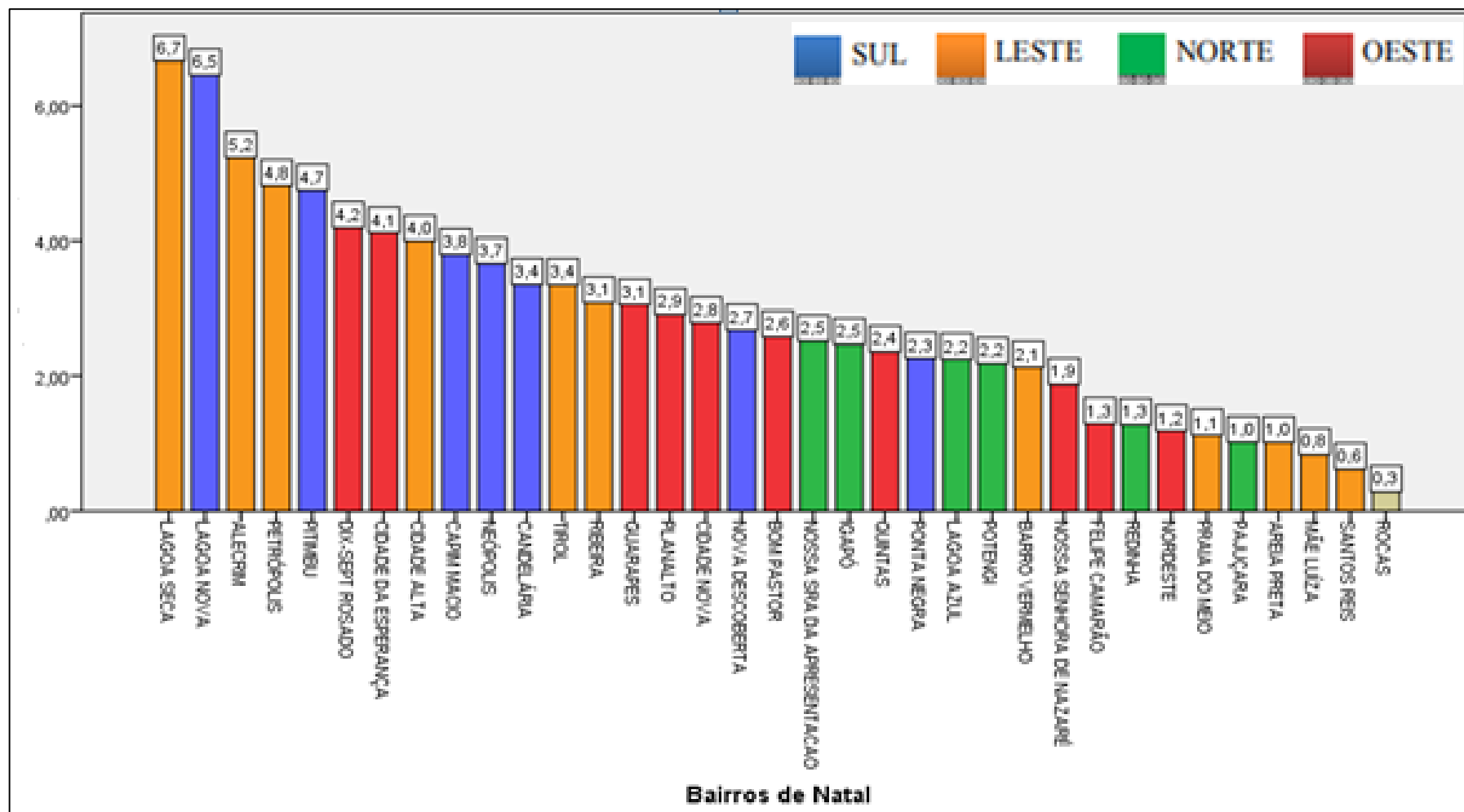
Gráfico 3 – ICVLI por bairros de Natal em 2016



Fonte: COINE/SESED (2017); IBGE (2016 apud MEDEIROS, 2016).

Nota: Elaboração da autora (2017).

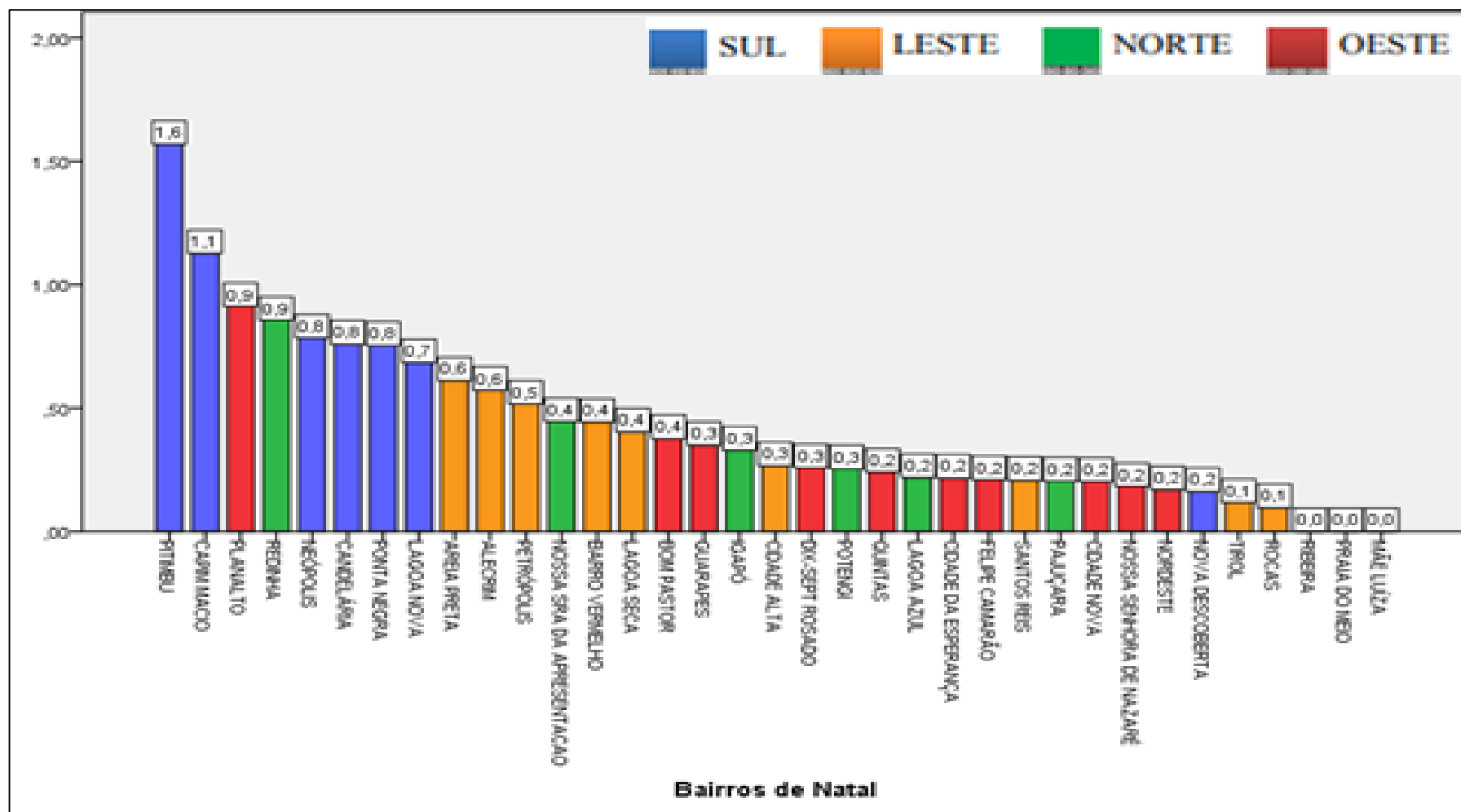
Gráfico 4 – ICV de roubos de veículos por bairros de Natal em 2016



Fonte: COINE/SESED (2017); IBGE (2016 apud MEDEIROS, 2016).

Nota: Elaboração da autora (2017).

Gráfico 5 – ICV de roubos em residências por bairros de Natal em 2016



Fonte: COINE/SESED (2017); IBGE (2016 apud MEDEIROS, 2016).

Nota: Elaboração da autora (2017).

A análise dos gráficos 3, 4 e 5 nos aproxima do que seria o panorama da criminalidade em Natal e, especificamente, a estimativa da incidência por crime em cada bairro no período referido, o que nos possibilita desmitificar algumas falas e/ou confirmar outras em relação à imagem desta cidade e dos seus respectivos bairros no que se refere ao quesito *violência*.

Para Bayer (2016), que analisou as territorializações do medo no bairro de Candelária, em Natal, a mídia exerce um papel bastante significativo na construção de imagens da cidade (seja no sentido positivo ou negativo). Em sua concepção “[...] há um controle dos meios de comunicação sobre as informações que recebemos e, assim, já no ato de escolha de uma notícia há a exclusão de outras, engendrando uma certa parcialidade que auxilia na construção de realidades, muitas vezes estranhas ao lugar” (BAYER, 2016, p. 74), o que fomentaria uma ideia (equivocada) da generalização do crime por toda a cidade, haja vista a mídia em Natal se enveredar “[...] pelos caminhos do chamado ‘jornalismo policial’ (ou seria ‘policialesco’?)” (BAYER, 2016, p. 75).

Não obstante concordarmos com o referido autor acerca do papel da mídia na construção de imagens da cidade (e de seus bairros), cuja atuação, muitas vezes, corrobora para produzir imagens negativas ou positivas que são alheias ao lugar ou não condiz fielmente com a sua realidade, como já discutimos em momentos anteriores (subitem 2.3.2.2), precisamos assinalar que Natal, consoante os gráficos 3, 4 e 5, de fato, aponta para um perfil de generalização da criminalidade na cidade, o que vai ao encontro da posição desta cidade no ranking mundial 2016, de cidade mais violenta do Brasil⁵⁶.

Contudo, no panorama apresentado pelos já mencionados gráficos, observamos que o recorte espacial do nosso estudo, o bairro Planalto, vem a desmitificar muitas das falas (em relação à criminalidade) que lhes reportam, na imagem da cidade, o senso comum ou meio informacionais midiático, ao tempo em que nos sugere algumas elucubrações sobre a sua atual conjuntura socioeconômica.

Iniciemos pelo gráfico 3, correspondente ao índice de homicídios (ICVLI) por bairros de Natal, em 2016. Nele o bairro Planalto figura-se na 14ª posição frente aos demais bairros da cidade, sendo o 7º da sua zona administrativa (Oeste). Não obstante a isso, é fato, vemos que a gradiente de concentração em ordem decrescente, de maior ocorrência para menor ocorrência

⁵⁶ Ver: “Natal é a cidade mais violenta do Brasil, diz ranking mundial”, disponível em: <<https://g1.globo.com/rn/rio-grande-do-norte/noticia/natal-e-a-cidade-mais-violenta-do-brasil-diz-ranking-mundial.ghml>>. Acesso em: 20 de mai. 2017.

desse tipo de crime por zonas administrativas, se dá em grande medida nas Zonas Leste e Oeste, sendo a Zona Sul a de menor incidência de homicídios.

No gráfico 4, quanto ao índice de roubos de veículos por bairro de Natal, este se mostra praticamente indiscriminado por toda a cidade, apresentando-se como os maiores índices averiguados entre as três variáveis selecionadas para análise da criminalidade, sendo o bairro Planalto o ocupante da 15ª posição do ranking nessa tipologia de crime, o que não o coloca como o mais vulnerável.

Já no gráfico 5, o qual se refere a roubos em residências, o maior gradiente de concentração se dá na Zona Sul, seguida pela Zona Leste e depois as demais. Nesse contexto, as Zonas Norte e Oeste são as que possuem a menor gradiente de concentração, com exceção do bairro Planalto, para Zona Oeste, e o bairro Redinha, para Zona Norte, os quais se comportam neste índice como bairros da “Zona Sul”. Numa ironia urbana, nesse contexto, diríamos que tanto o Planalto quanto a Redinha teriam um *status* elevado, no nível da atenção de meliantes que justificaria a ação criminosa, o que não se converte em nenhuma deferência social (e nem poderia) para seus habitantes no contexto da cidade.

Mediante uma ligeira análise dos gráficos 3, 4 e 5 apresentados, consideramos que, a imagem pejorativa que o bairro Planalto ainda carrega ante a sociedade talvez se dê pela sua condição introvertida na cidade, definição que se atribui a regiões, “[...] voltadas para si mesmas, com poucas referências que as liguem à cidade ao seu redor” (LYNCH, 1997, p.79), sendo sua referência mais forte àquela associada a uma história inscrita num passado nebuloso de invasões e ocupações indevidas.

Uma coisa a ser dita é que consideramos pertinente a reflexão de que o bairro Planalto se insere numa junção e complexidade de fatores que, na nossa concepção, o encerram numa perspectiva de periferia em processo de capitalização. Essa perspectiva, por sua vez, é o bastante para lastrear algumas respostas possíveis à estimativa dos índices de criminalidade apresentados por este bairro. A nossa reflexão nos leva a considerar o advento da incorporação imobiliária no bairro Planalto como significativo ao estímulo do aumento do fluxo financeiro ante ao desenvolvimento do comércio, da circulação de bens móveis, da emergência de imóveis com padrão construtivo que denota maior poder de consumo e evidências de uso de bens de consumo não duráveis e de serviços pela população no bairro que constituem em importantes atrativos a ação de criminosos.

4.2.4 Dinâmica econômica: o comércio e os serviços no bairro

Analizando a dinâmica econômica do bairro Planalto percebemos que ela é constituída preponderantemente por pequenos comerciantes, com pouco ou nenhum funcionário os quais associamos ao “pequeno empregador e comerciantes por conta própria” que se insere como o “pequeno burguês ou pequena burguesia” na análise da ocupação social por Mendonça (2003, p. 53)⁵⁷, na qual “A construção da hierarquia social que serviu de base para o desenvolvimento da análise está suportada na noção de centralidade do trabalho na estruturação e no funcionamento da sociedade, utilizando-se a *ocupação*, tal como definida pelo IBGE, como variável principal para a análise do espaço social”, sendo que sua referência para posição na ocupação se remete a classificação social observada pelo Prof. João Gabriel Teixeira, em 1986, quando da sua dissertação de mestrado, em que “[...] A distinção entre burguesia e pequena burguesia depende ainda do porte dos meios de produção, dado pelo número de empregados” (MENDONÇA, 2002, p. 61).

Para Capel (2007) uma parte da construção de imóveis se estende também àqueles destinados ao comércio, serviços ou indústrias e embora os pequenos comerciantes atuem de forma limitada em relação a lojas especializadas (grandes comércios varejistas), a soma de suas atuações tem resultado relevante na organização da cidade e na paisagem urbana. Nesse sentido, observando o caso da Espanha, descreve que:

[...] En algunas calles la instalación de comercios se multiplicó y dio lugar a tipologías morfológicas específicas. El paisaje de la calle comercial se convirtió en algo característico como resultado de las iniciativas individuales sumadas, y de la actitud permisiva de la administración a través de la concesión de licencias para la transformación y con normas específicas de planeamiento (CAPEL, 2007, p. 172).

No bairro Planalto as atividades econômicas foram se estruturando principalmente ao longo das Ruas Monte Rey e Mira Mangue, configurando-as numa espécie de *mainstream*⁵⁸ do comércio local. Nessas ruas a população tem a sua disposição: lojas de roupas, calçados, móveis, produtos eletrodomésticos, óticas, lanchonetes, sorveterias, cafeteria, salão de beleza e de recepção de festas com uma visível preocupação estética de suas instalações. Além de redes de supermercados, lojas de material de construções, clínicas odontológicas, laboratórios de

⁵⁷ Descrita em sua nota de rodapé nº 18.

⁵⁸ Termo em inglês para “corrente principal”, aqui utilizado no sentido de corredor onde se concentra o comércio local.

análises clínicas, farmácias, academias de ginásticas, *pet shop*, creches e escolas privadas de ensino fundamental, empresa de crédito consignado etc. A diversidade do comércio e serviços é tamanha que aliada ao movimento das paradas de ônibus e transportes públicos que nessas ruas se concentram favoreceu um fluxo intenso de pessoas no local (Imagem 25), o que possivelmente instigou o investimento de uma incorporadora na construção do primeiro “centro comercial” do Planalto, o *Mar del Plata Center*, que contará com estacionamento, 17 lojas e 29 salas comerciais, das quais uma delas será destinada à instalações do Banco do Brasil, contemplando grande necessidade de serviços bancários no bairro (Imagem 26).

Imagem 25 – Rua Monte Rey em horário comercial



Fonte: Disponível em: <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/e/5/Planalto_natal_rn_24.jpg/220px-Planalto_natal_rn_24.jpg>. Acesso em: 20 mar. 2017.

Imagem 26 – Futuro Centro Comercial do Planalto – Rua Monte Rey

Fonte: A autora (09 de ago. 2017)

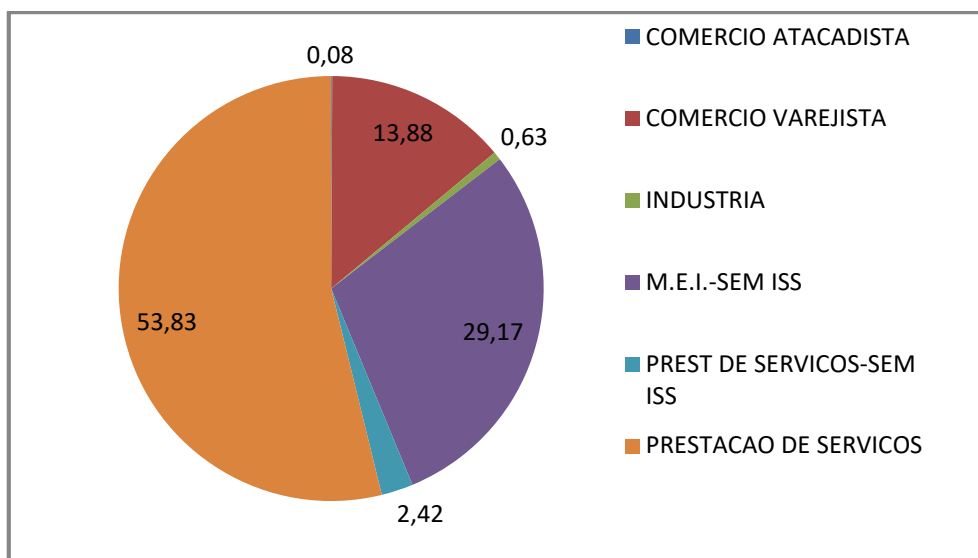
A tabela 5 e o gráfico 6, abaixo, apresentam o levantamento e distribuição dos seguimentos de atividades econômicas presentes no bairro Planalto, conforme a Secretaria de Tributação de Natal (SEMUT) até 31 de agosto de 2017.

Tabela 5 – Segmento de atividades no Bairro Planalto em 2017

Tipo	Quantidade
Comércio atacadista	2
Comércio varejista	333
Indústria	15
MEI - sem ISS	700
Prestação de serviços	1292
Prest. de serv. - sem ISS	58
Total	2400

Fonte: SEMUT (ago. 2017).

Nota: Adaptação para tabela 5, a autora (2017).

Gráfico 6 – Percentual por segmento de atividades no bairro Planalto/2017

Fonte: SEMUT (ago. 2017).

Nota: Elaboração da autora (2017).

De acordo com a tabela 5 e gráfico 6 o bairro Planalto possui 2.400 registros⁵⁹ de atividades comerciais em seus vários seguimentos. A prestação de serviço e o Micro Empreendedor Individual (MEI) sem Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) são os que prevalecem no bairro. Tais dados comparados com registros desse bairro realizados por Vasconcelos (1999), Oliveira (2002) e Silva (2014), além de nossas observações diretas em campo através de conversas informais com moradores antigos, entrevistas com proprietários fundiários e incorporadores imobiliários que conhecem o bairro desde tenras épocas nos levam a assinalar que houve um importante incremento do comércio e serviços locais nos anos 2000.

No mesmo sentido, tais dados e informações nos levam a reflexão de que, muito provavelmente, o incremento do comércio e serviços no bairro Planalto está associado ao grande crescimento da população do bairro no mesmo período em virtude da produção vultosa

⁵⁹ Nossas observações de campo apontam para algumas divergências acerca dos registros de atividades econômicas do bairro Planalto informados pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Norte (JUCERN) e SEMUT. Sob diversos procedimentos de busca, a saber: observação direta nas principais vias do comércio local; no entorno do anel viário; via *google maps*; informações junto aos moradores do bairro e ainda por via de *sites* da internet que tratam de listas de pesquisas de serviços e afins no bairro não detectamos a existência física na circunscrição do bairro de algumas das atividades mencionadas pelos órgãos supracitados, tais como motéis, hotéis, estacionamentos rotativos de veículos, editora de livros e/ou revistas, dentre outros. A nossa hipótese para as divergências entre as informações desses órgãos e os nossos registros de campo é a de que, talvez, o sistema acessado por eles (que é o mesmo) não disponibilize informações por bairro, mas por “área” a critério desse sistema. Isto poderia abarcar atividades localizadas em bairros próximos como Pitimbu e Cidade da Esperança, onde encontramos as atividades citadas. Desse modo, sem saber de fato o que ocorre e o porquê de tais divergências entre o campo e os dados cadastrais desses órgãos, apresentamos a tabela 5 e gráfico 6 apenas como um parâmetro para quantidade e diversidade de atividades econômicas existentes no bairro Planalto nos dias atuais.

de moradias inseridas no PMCMV (na perspectiva da habitação social de mercado), bem como as oportunidades criadas pelos incentivos do governo federal em todo o Brasil a partir da abertura de linhas de créditos a juros mais baixos direcionados a empreendedores de diversos setores da economia, sejam eles enquadrados como Microempresas, Microempreendedor Individual, Empresário Individual, Autônomo ou Sociedade Empresarial.

Nesse contexto, observamos em campo também que a dinâmica econômica do bairro Planalto, haja vista a presença de determinados serviços que exigem maior qualificação para o trabalho, vem levando-o a uma necessidade de mão de obra especializada, a qual demanda profissionais que não necessariamente residem no bairro, como farmacêuticos, dentistas, professores de ensino fundamental, administradores de empresas, profissionais de academia de ginástica dentre outros. Isso significa oferta de emprego para além dos limites do bairro, a qual se estende, embora com menor necessidade, para mão de obra não especializada, em geral, balconistas, vendedores de lojas, padeiros e demais trabalhadores do comércio.

Além disso, espreitamos um despertar de importante capital comercial⁶⁰ para o bairro Planalto, cuja representação se dá pela chegada de destacadas redes de lojas do estado do Rio Grande do Norte, como os supermercados *Super Show* e *Rede Mais* e o comércio varejista de material de construção *Vale do Pará*, este último na imagem 27.

⁶⁰ Em 01 de novembro de 2017, também se inaugura no bairro Planalto uma filial da rede de lojas *A Maré Mansa*, “[...] uma das maiores empresas de móveis do nordeste” afirma reportagem da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), em 18 de maio 2012, a qual descreve que tal rede dispõe de 75 lojas de móveis e cinco centros de distribuição, além de uma rede de loja de calçados e confecções, gerando mil empregos diretos, Disponível em: <<http://cnc.org.br/noticias/durval-dantas-do-grupo-mare-mansa-da-licao-de-humildade-no-28-encontro-de-sindicatos-patron>>. Acesso em: 04 de nov. 2017.

Imagem 27 – Inauguração do Vale do Pará/bairro Planalto



Fonte: A autora (10 de ago. 2017).

A Vale do Pará instalada no bairro Planalto constitui a sexta loja dessa rede, estando as suas outras cinco unidades, segundo informação de sua matriz (ago. de 2017), assim distribuídas: 2 lojas na Avenida Bernardo Vieira; 1 loja na Avenida Coronel Estevam (Av. 9); 1 na Rua dos Canindés (Av. 6), todas em Natal, além de 1 na Avenida Maria Lacerda Montenegro, no bairro de Nova Parnamirim, cujo município (Parnamirim) integra a RMNatal. A distribuição espacial desse rede de lojas demonstra que a mesma vem contemplando espaços de grande fluxo de carros e pessoas na cidade de Natal, já mencionados anteriormente por “vias expressas de circulação” (GOMES, 2009), o que nos impulsiona a associar a escolha do bairro Planalto para implantação de uma filial ao processo de capitalização dessa periferia iniciado pela incorporação imobiliária. Neste sentido, os indícios são de que isso corrobora com o reforço deste bairro junto à convenção urbana (ABRAMO, 2007b) que se prenuncia frente aos novos espaços na urbanização contemporânea de Natal consoante a ação do capital incorporador na produção do espaço, reforçando o nosso pensamento de que:

As novas periferias urbanas, ao que pressupomos, podem ser dotadas de certa infraestrutura e serviços urbanos. Contudo, o cenário que as investe de “ganho de urbanização” está associado mais fortemente à nova conformação de sua morfologia em virtude da aparência de seus empreendimentos imobiliários (e do que eles oferecem), bem como da pulverização do comércio e serviços

locais ligados a *bancarização*⁶¹ ou a sua representatividade através das “maquinetas *cielo*” e demais sistemas de “débito e crédito” do que de um ganho real de urbanização com vistas ao direito e usufruto da cidade em sua integralidade (SILVEIRA, 2017b, p. 8. Grifo da autora).

No próximo capítulo, trataremos, por fim, sobre as especificidades dessa incorporação imobiliária no bairro Planalto, de modo a identificar seus agentes, tratar sobre seus empreendimentos e discutir, mais detidamente, sobre suas implicações socioeconômicas e espaciais no bairro.

61 A “bancarização” é definida por Fernando Nogueira da Costa, professor da Unicamp e ex vice- Presidente da Caixa Econômica Federal, como um processo que surge no Brasil na virada para o século XXI significando “o acesso popular a bancos e, portanto, a crédito”. Ver: Bancarização e financeirização. Disponível em: <<http://brasildebate.com.br/bancarizacao-e-financeirizacao/>>. .

5 O CAPITAL INCORPORADOR VAI AO PLANALTO

Parafraseando David Harvey (2011) o título deste capítulo se remete a apresentação, discussão e análise dos incorporadores e das incorporações imobiliárias no bairro Planalto, considerando os reflexos materiais e imateriais da atuação desses incorporadores nesse espaço. Trataremos, assim, das formas, funções, estruturas e processos que envolvem os empreendimentos desse setor da economia no recorte espacial do nosso estudo, detendo-nos no perfil desses incorporadores, nas características e quantidades de suas construções, público alvo dos seus empreendimentos, perspectivas desses empreendedores no Planalto etc, buscando arrematar a discussão empreendida até aqui, sempre na perspectiva de contribuir com o debate acerca da produção do espaço urbano, em especial, do bairro Planalto sob atuação do capital incorporador no período de 2005 a 2017 com seus respectivos reflexos socioeconômicos e espaciais no local.

5.1 O incorporador imobiliário: quem é esse agente no bairro Planalto?

Nossa pesquisa de campo e documental aponta os incorporadores no bairro Planalto sob as definições de Smolka (1987), Melazzo (1993) e Ribeiro (1997), bem como o descrito na Lei 4.591/1964 em seus artigos 28 e 29. Estes são representados por 30 empresas, conforme descritas nos nossos procedimentos metodológicos, todas de capital fechado, das quais 27 são locais; 1 tem sede no município de Parnamirim, Região Metropolitana de Natal; 1 procede do município de Mossoró e 1 tem suas instalações no estado da Paraíba, na cidade de João Pessoa, incluindo no rol de seus proprietários aqueles oriundos de outros estados como São Paulo e Rio Grande do Sul e também estrangeiros, no caso, espanhóis.

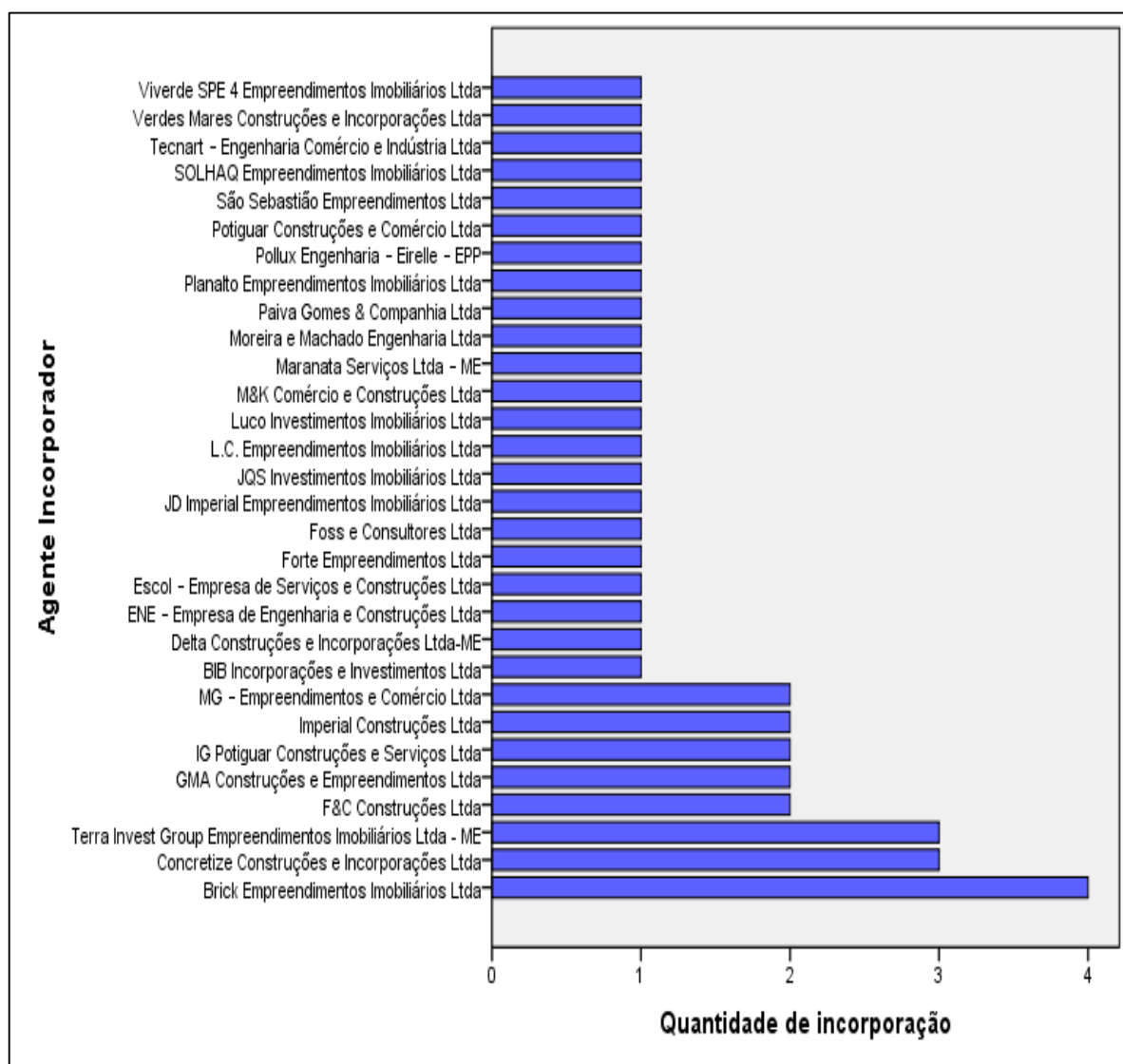
Das 30 incorporadoras que se inscrevem na produção de moradias no bairro Planalto, 11 (36,33%) estão associadas ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN)⁶², e dessas 11 empresas, 7 delas estão entre a população que concedeu entrevista a nossa pesquisa. Das 10 empresas que entrevistamos, 70% já atuam no ramo da construção civil há mais de uma década, a mais antiga tem 36 anos de mercado e a mais nova 5 anos. As empresas entrevistadas apresentam boas instalações de seus escritórios, sendo apenas uma localizada no próprio bairro Planalto, as demais nos bairros de Tirol, Lagoa

⁶² Conforme lista das empresas associadas, disponível em: <<http://sindusconrn.com.br/?p=associados>>. Acesso em 09 de nov. 2017.

Nova e Cidade da Esperança. Algumas delas em salas alugadas em prédios de padrão elevado e outras com imóvel próprio, caracterizado com o logotipo da empresa.

No gráfico 7 apresentamos a lista das 30 empresas incorporadoras que atuaram ou ainda atuam no bairro Planalto no período de 2005, ano da primeira incorporação no bairro, ao primeiro trimestre de 2017, com a quantidade dos seus respectivos registros de incorporações imobiliárias nesse período.

Gráfico 7 – Empresas incorporadoras no bairro Planalto (2005 – 2017)



Fonte: 7º Ofício de Notas de Natal (abr. 2017).

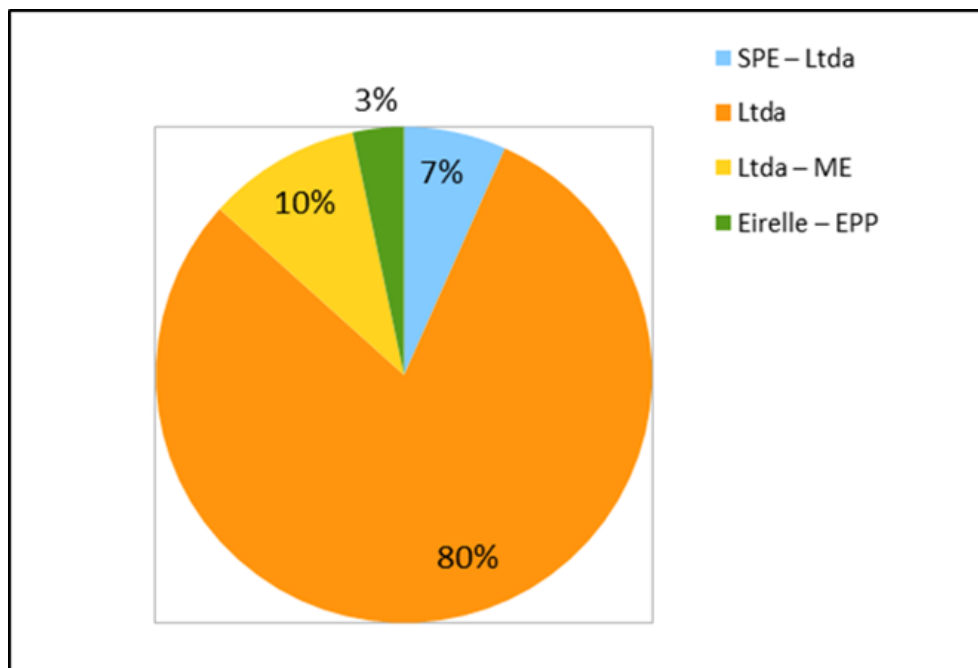
Nota: Elaboração da autora (2017).

*A Viverde SPE 4 atuou no bairro Planalto junto com a Empresa Capuche.

De acordo com o gráfico 7, a esmagadora maioria dessas empresas é do tipo Sociedade Limitada⁶³, sendo três as empresas que lideram (em quantidade de empreendimentos) a incorporação imobiliária no Planalto, quais sejam: a Terra Invest Group; a Concretize Construções e a Brick Empreendimentos. A empresa sob o tipo de Sociedade Limitada (Ltda) pode ser constituída por um ou mais titulares para vários fins ou fim específico. Por apresentar uma estrutura administrativa mais simples se comparada com uma Sociedade Anônima, as Ltdas tem como investidores seus próprios sócios, cujo voto direto é proporcional à cota que possuem. Quanto a seus lucros, caso não tenha nada estipulado em contrato, prevalece a decisão da maioria, podendo ser direcionados tanto para investimentos ou distribuídos entre os sócios.

Não pudemos deixar de notar nos registros de incorporação imobiliária que no Planalto duas empresas já atuaram sob SPE, sendo que a segunda é uma Ltda que em seu segundo empreendimento no bairro apresenta-se como SPE. Desse modo, conforme o critério “a” dos nossos procedimentos metodológicos, a contabilizamos como uma única empresa no gráfico 7, onde esta empresa consta apenas como Ltda. No entanto, para uma análise estrita do modo como o capital incorporador atua no bairro Planalto, considerando que o tipo de sociedade econômica constituída é uma faceta da atuação desse capital, faremos uma exposição considerando todos os tipos de sociedade econômica, em quantidade de vezes que ela aparece percentualmente, nas empresas incorporadoras no bairro Planalto, bem como o enquadramento do seu porte, no gráfico 8.

⁶³ Sobre os tipos de sociedades econômicas ver: <<http://www.rn.sebrae.com.br/abrindo-meu-negocio/tipos-de-empresas/>>. Também em: <<https://capitalsocial.cnt.br/qual-a-diferenca-entre-mei-ei-me-e-epp/>>. E: <<https://www.jornalcontabil.com.br/diferencas-e-beneficios-entre-me-e-epp/>>. Acessos em: 10 nov. 2017.

Gráfico 8 – Tipos de Sociedade Econômica e porte da empresa

Fonte: 7º Ofício de Notas de Natal (abr./2017).

Nota: Elaboração da autora (2017).

Como já foi dito, as empresas de Sociedade Ltda predominam no bairro Planalto. Conforme o gráfico 8, elas correspondem a 80% do total, sendo que também estão presentes nas Microempresas (ME) com 10% e nas Sociedade de Propósito Específico (SPE), com 7%. A diferenciação no padrão de sociedade econômica, nesse caso, fica por conta da presença da Sociedade Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (Eireli)⁶⁴, designada de Empresa de Pequeno Porte (EPP), daí Eirelli-EPP. Sendo este tipo de sociedade apenas 1 no Planalto, representa 3% das empresas que ali atuam. Sua constituição se faz apenas por um titular respondendo unicamente sobre o valor do capital social da empresa, possui contrato social tal qual a Ltda e pode definir uma razão social diferente do nome do proprietário.

É importante que se diga que a SPE, não raramente, constitui uma estratégia das LtDas para diferenciar os capitais empregados em cada um de seus empreendimentos e assim resguardá-los, individualizando-os sob a forma de empresa com o fim único de determinada construção/empreendimento, assim:

Cada empreendimento, caso tenha uma escala adequada, pode transformar-se em SPE, na qual os prejuízos e os lucros são divididos entre as empresas associadas. Uma das vantagens desse tipo de mecanismo é que, caso um dos associados venha à falência, a SPE não se transforma em ativo para pagamento

⁶⁴ Forma correta de escrita de sua sigla.

de dívidas. Benefícios fiscais também se ajustam a esse instrumento, que pode ainda se constituir como ativo de Fundos Imobiliários (CARDOSO; ARAGÃO, 2011, p. 95).

Em geral, as empresas que atuam no bairro Planalto enquadrando-se em pequeno porte, com limite anual de faturamento até 3,6 milhões, mas com *expertise* no ramo da construção imobiliária, atuando tanto como incorporadora como construtora em praticamente todos os empreendimentos no bairro, compreendendo as etapas de *incorporação*, *construção* e *comercialização* de suas unidades habitacionais, tais quais identificadas por Shimbo (2010) em sua Empresa Construtora Pesquisada (ECP), de capital aberto.

Dado que existem basicamente quatro fontes de captar recursos para que uma empresa se capitalize e assim desenvolva suas atividades no mercado imobiliário, quais sejam: financiamento próprio, financiamento a partir de bancos públicos, financiamento via bancos comerciais e financiamento através do mercado financeiro (para empresas de capital aberto, ou seja, com ações negociadas na bolsa de valores), no bairro Planalto algumas empresas constroem com capital próprio e outras complementam seu capital com financiamentos públicos, a partir da linha de crédito de Apoio à Produção da CEF.

Contudo, de modo geral, a capitalização de recursos das empresas que atuam no bairro Planalto se dá especialmente por banco público, no caso, a CEF, sobretudo através do PMCMV. Isso, na nossa interpretação, induz a um processo de *financeirização-mercantilização* do território (RIBEIRO; DINIZ, 2017) no qual concorre para reprodução ampliada do capital através do duplo financiamento do território, no ato da produção pelos incorporadores e do consumo pelos mutuários⁶⁵ da CEF. De modo que os juros decorrentes desse duplo financiamento sinalizam para abstração de rendas provenientes da terra.

Importa dizer que, em Natal, conforme Queiroz (2012), a incorporação imobiliária tem início na década de 1980, sobressaindo-se três tipos de promoção de capital das sociedades: o capital da indústria da construção civil, o capital patrimonial (firmas individuais) e o capital comercial (agências imobiliárias), onde, ressalta o mesmo autor, que o capital da indústria prevalecia:

[desde a época] Nota-se uma forte predominância do capital provindo da indústria da construção civil na promoção de incorporações em Natal [...] Vários foram os fatores que contribuíram para a formação deste quadro,

⁶⁵ “Mutuário é a pessoa que recebe por empréstimo recursos para a compra do imóvel, em contrapartida fica obrigado a pagar o empréstimo em parcelas mensais acrescida de juros e correção monetária, tudo estabelecido em contrato”. Disponível em: <<http://anmm.org.br/o-que-e-um-mutuuario>>. Acesso em: mar. 2018.

destacando-se entre eles o processo de capitalização pelo qual passaram estas empresas quando da construção dos conjuntos habitacionais (FERREIRA; QUEIROZ, 1992, apud QUEIROZ, 2012, p. 154).

Para Queiroz (2012, p. 155), na atuação dos incorporadores em Natal podem-se distinguir algumas nuances associadas ao porte do promotor, onde “Percebe-se a presença no mercado de muitos promotores de pequeno porte, que produzem de maneira errática seja no tempo quanto na localização espacial, em suma não estabelecem uma estratégia homogênea de atuação, utilizando-se do mimetismo característico dos *free-riders*⁶⁶”.

Na microeconomia a definição atribuída a *free rider*⁶⁷ (“passageiro clandestino” ou “o carona”) compreende o comportamento do sujeito (pessoa física ou jurídica) enquanto agente econômico que acaba por usufruir gratuitamente de um determinado benefício proveniente de um bem, sem que tenha havido uma contribuição de sua parte para tanto. Diferentemente de bairros como Petrópolis, Tirol, Ponta Negra, onde o Estado chega a antecipar a infraestrutura pública de forma que o capital incorporador “pega carona” nessa infraestrutura na valorização do seu empreendimento, no bairro Planalto, ocorre, em geral, algo oposto. O incorporador, tem “chegado” primeiro, a ponto de custear o calçamento da rua na área em frente ao seu empreendimento para que o seu projeto consiga o aval da CEF para o financiamento dos imóveis.

Dessa feita, sob essas circunstâncias, a partir da valorização do espaço promovida em grande medida pela estratégia de *benchmarking*⁶⁸ do empreendedor, o bairro passa a obter um ganho de urbanização inesperado, enquanto que o Estado a se comportar como um *free rider*, auferindo valores em impostos, como no ITIV, muito acima do que realmente deveria pelos investimentos que realiza no local.

⁶⁶ “Termo em inglês que significa os que subscrevem no lançamento das ações. Neste caso é utilizado para representar aqueles que pegam ‘carona’ na tomada de decisão de outros empresários” (QUEIROZ, 2012, p. 155).

⁶⁷ Definição do conceito de *free rider* em *Introdução à economia do meio ambiente*. Disponível em: <https://issuu.com/cristianepavan/docs/m_dulo_7._firma_e_meio_ambiente>. Acesso em: 14 fev. 2018.

⁶⁸ “*Benchmarking* é uma ferramenta de gestão que consiste na mensuração da performance de uma organização, permitindo que ela compare sua eficiência com a de outras organizações, frequentemente com a empresa líder do segmento ou outro concorrente muito relevante”. Disponível em: <<http://www.administradores.com.br/artigos/negocios/benchmarking-comparacao-ou-clonagem/54658/>>. Acesso em: 14 fev. 2018. Sem a intenção de diminuir aquela que é, de fato, uma estratégia de gestão das empresas, que inclusive incorre em custos para o empreendedor que a utiliza, neste trabalho, o termo *Benchmarking* é empregado para definir a “cópia” do *modus operandi* das grandes incorporadoras pelas de menor porte para produzir seus empreendimentos à semelhança da outra, mas com padrão construtivo inferior ao empreendimento idealizado. Uma espécie de mimetismo, em menor proporção, de espaços aburguesados para comercialização junto à classe trabalhadora.

Para além de Natal e da produção de suas empresas de pequeno porte, o que temos observado, à miúdo, na produção imobiliária de modo geral no Brasil, é que esta parece se inscrever na perspectiva atual da hipótese lefebvriana da urbanização completa da sociedade. Sem a pretensão e, no momento, aporte teórico necessário para adentrar neste aspecto da produção do espaço contemporâneo, nos limitamos aqui apenas a abrir um parêntese, e deixá-lo aberto para discussões futuras, à problemática que se insere na trama da “urbanização planetária” ou “ocidentalização da urbanização”, como entende e prefere chamar o Professor Marcelo Lopes de Souza⁶⁹. Este é um fenómeno que sugere implicações não apenas no ambiente construído, numa espécie de “urbanização”⁷⁰, mas sobretudo e principalmente política e ideologicamente, como afirma o referido professor, onde, em seu pensamento, o lugar de fala é o urbano metropolitano, numa perspectiva de classe média ocidental, ressaltando que este aspecto factual da “ocidentalização da urbanização”, não deve, porém, ser visto em caráter absoluto, pleno e inarredável.

Nos movimentos da lógica e dos processos imobiliários em Natal e em específico no recorte espacial do nosso estudo, o bairro Planalto, o ambiente construído nos chama atenção tanto pelo padrão construtivo que imprime ao espaço quanto pela sua relação com o “padrão de vida da força de trabalho” (HARVEY, 1982, p. 30) que, enfim, exprime a fragmentação e as lutas de classe explícita ou implicitamente, material ou simbolicamente travadas no espaço urbano.

Em que pese à percepção de que o “[...] processo de criação do espaço é cheio de contradições e tensões e que as relações de classes nas sociedades capitalistas geram inevitavelmente fortes conflitos e correntes cruzadas” (HARVEY, 1982, p. 7), verificamos que dentre as empresas que possuem empreendimentos no Planalto há aquelas que produzem com diferentes padrões construtivos, variando entre o baixo, médio e alto padrão em Natal, cujas diferenças se dão em função da localização do empreendimento na cidade, tamanho dos imóveis, quantidade de quartos e garagens, tipo de material empregado na construção e acabamento da obra.

Entendendo que o espaço é simultaneamente fragmentado e articulado, homogeneizado e hierarquizado (LEFEBVRE, 2013, 2016), e que, em se tratando da cidade capitalista, este espaço é “[...] fortemente dividido em áreas residenciais que tendem a segregação [material

⁶⁹ Palestra proferida em: XV Simpósio Nacional de Geografia Urbana (Simpurb). 2017. Mesa 6: *Que teorias para compreender a cidade e o urbano neste século?* (Contribuição da Geografia). Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=DzNvKZnWomU>>. Acesso em: 24 nov. 2017.

⁷⁰ Remetemo-nos a *Urbanizacion: paisajes comunes, lugares globales*, de Francesc Munoz (2010).

e/ou simbólica], refletindo a complexa estrutura social em classes, própria do capitalismo” (CORRÊA, 2005, p. 148), especificamente no bairro Planalto, todas as empresas constroem sob baixo padrão construtivo com aspecto de qualidade e preço que se inserem na faixa 2 do PMCMV, o que implica numa seletividade daquele espaço para fração da força de trabalho que contempla a renda apropriada para tal produto imobiliário. Isto tem implicações, por exemplo, tanto na exclusão do grupo social da faixa deste programa habitacional de inserção nesse espaço quanto na promoção de espaços de autosegregação na própria escala do bairro para os adquirentes do ambiente construído incorporado no lugar.

5.1.1 A decisão de investir no Planalto e o padrão construtivo dos investimentos

Conforme nossas entrevistas, depreendemos que a construção no bairro Planalto sob a incorporação imobiliária se dá em função de uma demanda de mercado com potencial de consumo (facilidade de crédito), porém, baixo poder aquisitivo, associado a preços do solo convidativos ao empreendedor, terrenos com bom potencial construtivo, boa localização do bairro em função de seus acessos na cidade, no sentido de poder acessá-lo via Avenida Prudente de Moraes, BR 101 e Avenida Coronel Estevam (Av. 9), via Cidade da Esperança, além do acesso via município de Macaíba, explicitado pelos entrevistados. Outro grande atrativo apontado para o bairro se liga igualmente a sua localização geográfica: “o Planalto é Natal”, expressão curiosamente utilizada por todos os incorporadores entrevistados, sem exceção, comparando as vantagens do bairro frente a empreendimentos que se localizam noutros municípios como Parnamirim, Macaíba e São Gonçalo com o mesmo padrão construtivo, sem deixar de lado a deferência implícita que também fazem para “margem direita do rio” Potengi (LIMA, P., 2006).

Analisando a atuação da incorporação imobiliária sob o prisma de Ribeiro (1997) sobre o qual o agente incorporador exerce uma função de capitalista comercial/proprietário fundiário e averiguando que no bairro Planalto seus incorporadores acumulam a função de construtores:

[...] é possível que surjam sobrelucros decorrentes das características do terreno que permitam uma economia de capital. São fatores decorrentes, de um lado, das condições de ‘construtibilidade’ natural do terreno, e, de outro, da localização do empreendimento, que implicam em custos de construção inferiores ao custo médio (RIBEIRO, 1997, p. 109).

Desse modo, considerando o baixo custo da terra no Planalto em relação a outros bairros da cidade, a localização apontada pelos entrevistados e a facilidade de construção nos seus

terrenos, que são planos em sua maioria, o bairro Planalto sinaliza para um sobrelucro comercial interessante ao capital incorporador. Além disso, o momento construtivo em que se insere a incorporação imobiliária no bairro, no contexto do país, faz com que tal sobrelucro, que não se abstrai de uma renda gerada pelo uso (complexo) de suas terras (RIBEIRO, 1997), em princípio fortemente atrelada a sua localização na cidade, ganhe ainda um *plus* com o financiamento em grande vulto da habitação popular pela CEF, através do PMCMV, cujo alto grau de solvabilidade dos empreendimentos dá ao incorporador larga margem para capitalização rápida, líquida e certa dos seus negócios no bairro. A esse respeito, subscreve-se o pensamento de que:

A lógica do setor da indústria da construção, assim como de toda atividade capitalista, traduz-se na busca de estratégias que permitam que a mercadoria habitação produzida tenha o mais alto valor possível, como forma obviamente de alcançar os mais elevados lucros, tendo no preço da terra urbana o fator central do processo de produção de moradias. (CAMPOS, 2011, p.64).

Essas estratégias para auferir o maior lucro possível da mercadoria habitação, na virada do milênio, atrela-se cada vez mais ao argumento primeiro da segurança contra a violência urbana, o capital imobiliário “institui” a moradia em aglomerações muradas como o modelo de lugar perfeito à moradia da “família”, para o alcance da “felicidade”, com a segurança, conforto e projeção social que o indivíduo e seus entes “precisam” para garantia de uma vida plena. A perspectiva posta pelo capital imobiliário aos clientes de seus empreendimentos remete a uma individuação⁷¹ do ser na sociedade cada vez mais marcante e intercambiável, tornando-se a vértebra que favorece a reprodução do capital em suas diversas esferas, no âmbito econômico, cultural e até e, principalmente, ideológico, o qual servirá de base a todas as outras esferas.

Tais “conquistas” à realização da vida apresentadas pelo mercado com toda a sua sedução, não obstante fomentar a segregação socioespacial, encanta o novo nicho de mercado que emerge nas classes populares com o aumento do seu poder aquisitivo nos anos 2000 e no qual se insere a demanda por habitação abarcada pela incorporação imobiliária no bairro Planalto, contemplando aquilo que esta nova classe trabalhadora se convenceu de ser o cumprimento dos “seus desejos e necessidades de realização da vida humana”.

Em consonância com diversos autores que já citamos nos capítulos anteriores, Rodrigues (2016, p. 148) afirma que a expansão dos condomínios fechados (e loteamentos murados) “relaciona-se com a forma e o conteúdo da produção e reprodução do espaço urbano

⁷¹ “Processo pelo qual uma parte do todo se torna progressivamente mais distinta e independente; diferenciação do todo em partes cada vez mais independentes”, define o dicionário *on line* de português.

no atual processo de financeirização [e também financiamento do território]” e que a “fobópole⁷²” justifica a segregação socioespacial efetivada por essas construções nas cidades [antes apenas nas grandes cidades]. A proteção, nesse caso, adviria:

[...] de muros ao redor do empreendimento, com portões de controle de acesso que impedem a entrada dos indesejáveis [...]. Consideramos, assim, que a segregação socioespacial concretizada pelos loteamentos murados e condomínios fechados é definida pela propriedade na qual se inclui a mercadoria segurança, que define um valor de troca para aqueles que podem pagar, anulando o valor de uso e impondo mudanças no mundo da vida cotidiana. (RODRIGUES, 2016, p. 149).

As construções, desse modo, seguem um padrão que diz respeito tanto à estética do amuralhamento e de tudo que a ele convém quanto um padrão de qualidade. No Planalto, esse padrão de qualidade, conforme o Entrevistado 9 (E9), tende a seguir as especificações do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) “Porque o programa [PMCMV] começou a jogar o PBQP – H dentro do sistema e o sistema por si também foi exigindo mais coisas. O próprio PBQP – H foi crescendo em especificações e normas e o produto já fica mais caro por conta desses elementos” (ENTREVISTADO 9, jul. 2017).

Atualmente, a faixa de preço dos imóveis nos empreendimentos da incorporação imobiliária neste bairro varia de 103 mil a 175 mil reais (dentre os entrevistados a variação é de 115 a 175 mil), sendo os mais vendidos aqueles que giram em torno de até 120 mil reais, em função de contar com um subsídio maior pelo PMCMV. Fora desse programa, encontramos empreendimentos da incorporação imobiliária com valor de seus imóveis estipulado em 220 mil reais, sendo seu acesso para aquisição via carta de crédito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SPBE) da CEF, sem limite de renda, podendo ser com financiamento ou não do Sistema Financeiro de habitação.

5.1.2 Uso e ocupação do solo no bairro Planalto pelos seus incorporadores

Para Villaça (1978, p. 16) “O arranjo dos usos do solo, apresentado pelas cidades brasileiras, contém peculiaridades que decorrem das características sociais e econômicas das respectivas comunidades e da sociedade brasileira em geral”. No entanto, o mesmo autor referindo-se a área dos terrenos segundo os diversos usos que os consomem, afirma que “[...]”

⁷² Ver: SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole**: o medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008, 288 p.

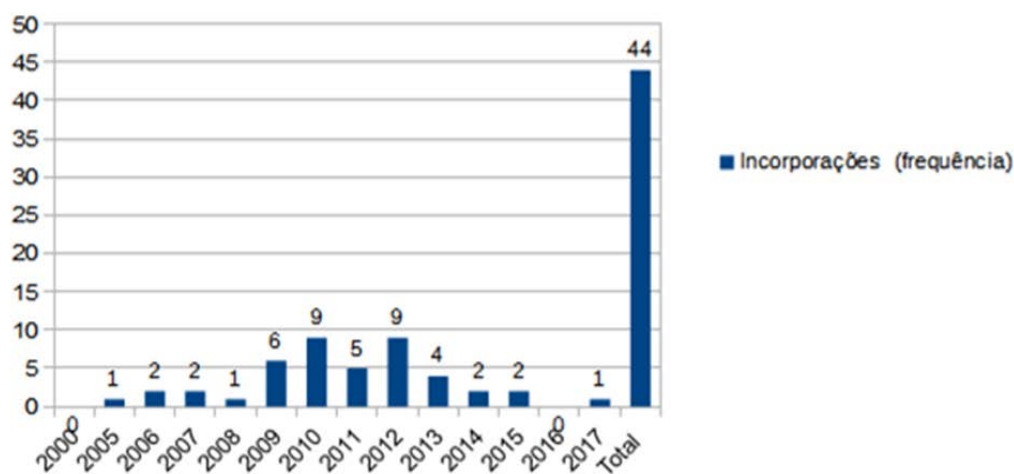
os resultados das pesquisas de uso do solo devem ser corretamente quantificáveis” (VILLAÇA, 1978, p. 67). Na concepção desse autor, o uso e ocupação do solo em seus aspectos quantitativos são utilizáveis na investigação da integração dos aspectos sociais, econômicos e físicos e na interpretação da estrutura urbana. Com exceção dos índices de uso do solo para fins recreacionais/lazer, os quais podem servir, com limitações, como nível qualitativo de uma cidade, “os índices referentes ao uso do solo não devem ser encarados como indicadores adequados do padrão ou nível qualitativo das atividades, serviços ou ambientes urbanos” (VILLAÇA, 1978, p.68).

Nesta pesquisa, como subsídio à análise dos reflexos socioeconômico e espaciais da atuação da incorporação imobiliária no bairro Planalto, aos aspectos quantitativos do uso e ocupação do solo pela incorporação imobiliária, somamos os aspectos de distribuição espacial dos seus empreendimentos, bem como aspectos qualitativos e simbólicos que envolvem a sua inserção no bairro. O esforço empreendido nessa direção se dá no sentido da busca pelo conhecimento da atuação desses incorporadores considerando tanto a extensão material quanto imaterial na produção daquele espaço, consoante suas peculiaridades.

O uso e ocupação do solo pela incorporação imobiliária no bairro Planalto teve início no ano de 2005, embora algumas das empresas relacionadas no gráfico 7 como a ENE Engenharia, a Brick e a Tecnat já houvessem atuado no bairro como construtoras na produção de condomínios de casas, as quais consubstanciam o segundo momento construtivo do bairro. Especificamente no caso da Tecnat, esta atuou junto ao Estado, através do PAR, como construtora de um conjunto habitacional popular.

No período de 2005 a abril de 2017 foram registradas 44⁷³ incorporações imobiliárias para o bairro Planalto no 7º Ofício de Notas de Natal, de um total de 338 registros para esse fim neste cartório, o qual é responsável pela circunscrição imobiliária que abrange 10 bairros desta cidade entre a Zona Oeste e a Zona Sul, conforme figura 4.

⁷³ Aqui considerando, inclusive, os 2 registros de incorporação imobiliária posteriormente cancelados, no intuito de obter o panorama de todos os registros no período.

Gráfico 9 – Registro das incorporações imobiliárias por ano no bairro Planalto

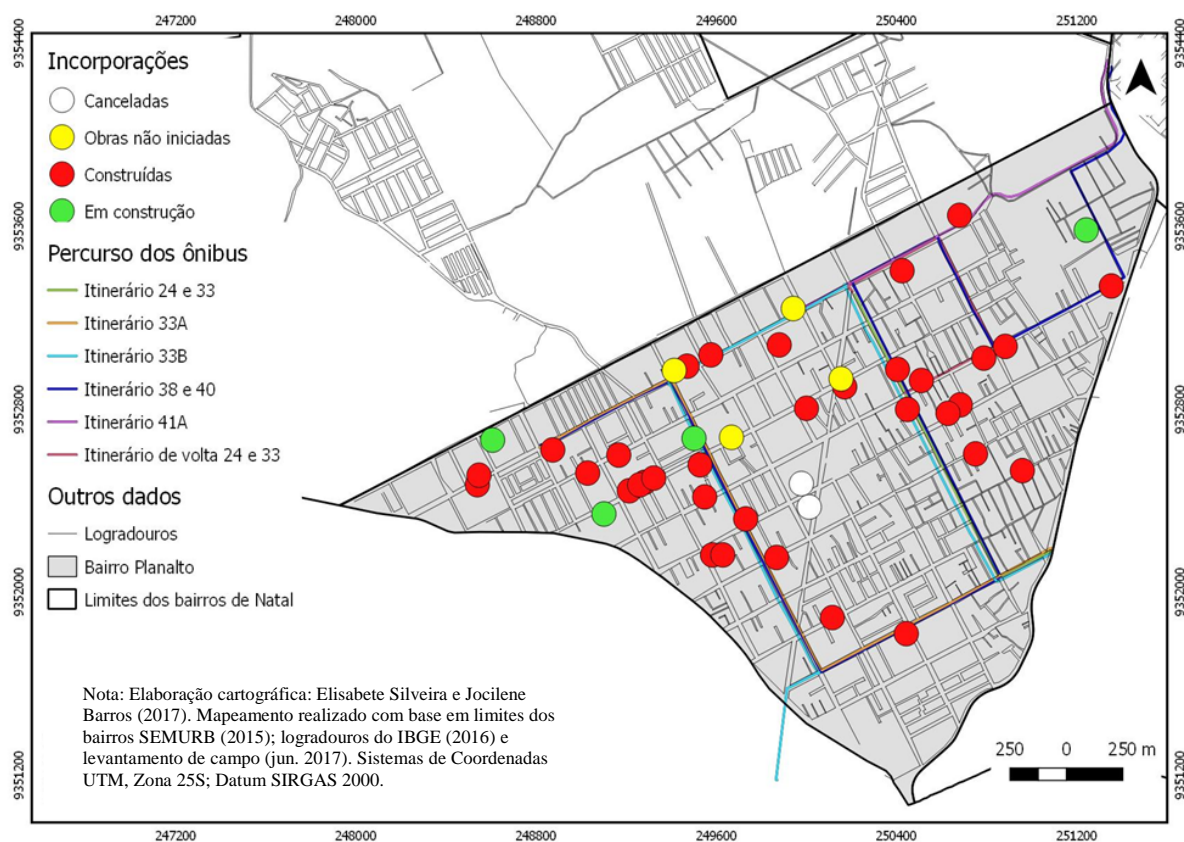
Fonte: 7º Ofício de Notas de Natal (apud SILVEIRA, 2017b, p. 15)

O gráfico 9 demonstra que no período compreendido entre 2009 a 2013 ocorreu a maior incidência de registros de incorporação imobiliária para o bairro. Observa Silveira (2017b) que esse período coincide com o início das atividades do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) cuja fase também se insere no período de maior euforia econômica brasileira (CARDOSO; ARAGÃO; JAENISCH, 2017), a despeito da crise de *subprime* que atingiu os Estados Unidos em 2008 e gerou uma onda de crise econômica internacional.

No entanto, se o Brasil não sentiu, ou sentiu menos, os impactos da crise internacional em 2008, o mesmo não ocorreu sob a crise política interna que se inicia no país com a eminência da eleição presidencial 2014, culminando na crise econômica que se estende até os nossos dias, com reflexos que logo foram sentidos pelo setor imobiliário, sobretudo, no nicho econômico que se inscreve como a mola mestra dos investimentos no bairro Planalto, a habitação social de mercado como definida por Shimbo (2010), conforme insinua o gráfico 9 com a queda dos registros de incorporação imobiliária no bairro a partir de 2014.

Até junho de 2017 o *status* construtivo das incorporações imobiliárias no bairro apresentava o seguinte panorama, conforme espacialização no mapa 9:

Mapa 9 – Status construtivo dos empreendimentos/incorporações no bairro Planalto



Fonte: A autora (2017).

Dos 44 registros de incorporação imobiliária no período de 2005 a 2017, 34 empreendimentos, ou seja, 77% foram entregues; 4 empreendimentos, correspondente a 9%, estão em construção, cujos registros de incorporação imobiliária datam de 2010 e 2011; outros 4, também equivalente a 9%, ainda não iniciaram suas obras de construção, para os quais os registros de incorporação datam de 2011, 2012, 2013 e 2017, respectivamente; e 2 empreendimentos, aproximadamente 5%, com registro de incorporação em 2011 tiveram sua incorporação cancelada em 2012, reduzindo os registros da incorporação no bairro para 42 empreendimentos e 30 empresas, como já anteriormente mencionado.

Tais empreendimentos no bairro Planalto estão distribuídos, conforme o mapa 9, em 14 ruas incidindo sobre as que fazem parte ou estão próximas ao “cinturão”, como denominado pelo Entrevistado 10 (E10), em que consiste a malha viária do bairro (Tabela 6).

Tabela 6 – Incidência das incorporações por ruas no Planalto (2005-2017)

Ordem	Logradouro	Incidência	Percentual (%)
1	R. Abreulândia	10	24
2	*R. Agrestina	2	5
3	R. Antônio Ferreira de Lemos	1	2
4	R. Dom Antônio de A. Lustosa	4	9
5	R. Eng.º João Hélio	8	≤ 20
6	R. Jardim do Éden	1	2
7	R. Marcos Augusto T. Carvalho Filho	2	5
8	R. Mira Mangue	2	5
9	R. Mirassol	1	2
10	R. Monte Celeste	2	5
11	R. Paracati	5	12
12	R. Santo Onofre	2	5
13	R. São Gregório	1	2
14	R. Sta. Quitéria	1	2
Total		42	100%

Fonte: 7º Ofício de Notas de Natal (abr./2017).

Nota: Elaboração da autora (2017).

*Nesta rua, o 7º Ofício de Notas de Natal registra 3 unidades de incorporação imobiliária. Em campo, constatamos que a terceira unidade encontra-se na Rua Jardim do Éden, como apresentada na tabela 6.

Dentre as ruas que apresentam empreendimentos imobiliários, as que mais se destacam são a Abreulândia e a Engº João Hélio, as quais possuíam vastas extensões de terras livres e ótimos fatores de construtibilidade. Por outro lado, uma das explicações para a concentração dos empreendimentos das incorporações imobiliárias se darem nessas ruas está no discurso do E10:

[No Planalto, ainda há] Muitas áreas que não tem acesso, que não são calçadas. Na verdade, a Prefeitura fez um cinturão no bairro, onde tem as avenidas onde passa as linhas dos ônibus tem um valor... o que tem acesso e o que não tem acesso ainda. Esse é o entrave para o bairro não crescer mais. [Além disso] Falta saneamento, iluminação, segurança [...] (Entrevistado, 2017).

A afirmação do E10 adentra na seara dos espaços de permanências e coexistências do bairro Planalto, trazendo à tona suas contradições perceptíveis até na paisagem para além daquela que o “cinturão”⁷⁵ elabora, como reflete a imagem 28.

⁷⁵ Anel viário pelo qual os transportes públicos trafegam no bairro, como podemos observar no mapa 6, por exemplo.

Imagem 28 – Espaços de permanências e coexistências no Planalto



Fonte: Imagens (década 2010) do *Google maps*. Acesso em: 25 de nov. 2017.

Nota: Elaboração do “mosaico” da imagem 28, a autora (2017).

Isto nos remete imediatamente a Ribeiro (1997) quando observa que:

[...] as moradias são diferenciadas segundo a sua localização no espaço urbano [mesmo intrabairro] [...] a utilidade desta mercadoria não é apenas determinada pelas suas características de construção, mas também pela sua inserção no espaço construído que permite o uso do sistema de objetos imobiliários formado pela articulação quantitativa, qualitativa e espacial dos meios de produção e de consumo coletivos. Por outro lado, esse sistema não é homogêneo, havendo uma diferenciação quantitativa e qualitativa. A expansão desta diferenciação é a existência de uma divisão econômica e social do espaço, cujos fundamentos, além da divisão do trabalho são: fatores naturais de sítio [...] existência ou não de equipamentos coletivos em quantidade e qualidade necessária ao consumidor [...] distância aos centros de emprego; divisão simbólica, que classifica socialmente as pessoas segundo sua ocupação no espaço (RIBEIRO, 1997, p. 115-116).

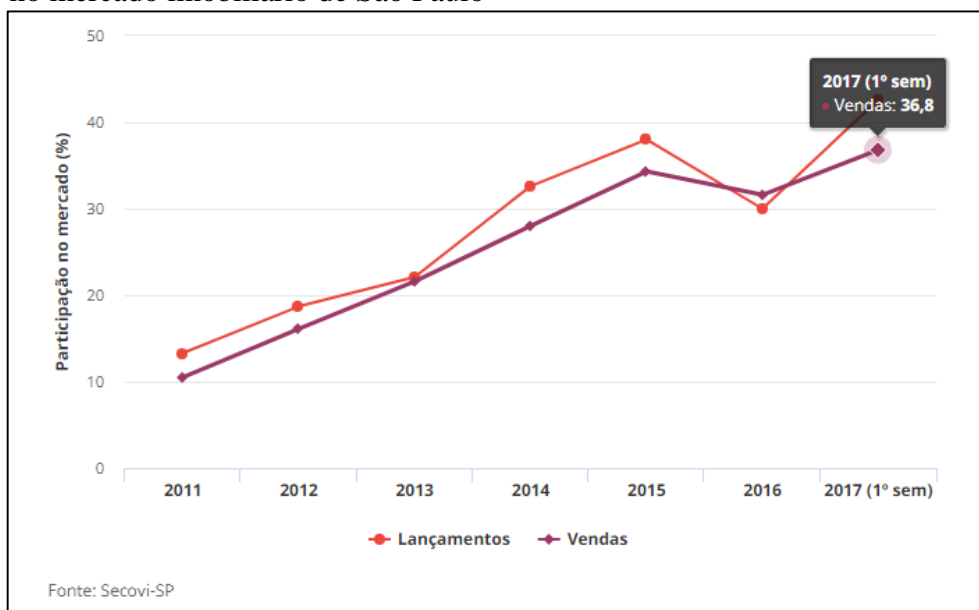
No uso e ocupação do solo no bairro Planalto os 42 empreendimentos estão divididos tipologicamente em 9 condomínios de casas e 33 condomínios de apartamentos, os quais distribuem-se especificamente em: 79% condomínio residencial fechado de apartamentos; 19% condomínio fechado residencial de casas; e 1 empreendimento com sistema condominial

residencial aberto de casas (condomínio sem muro) que constitui 2% dos empreendimentos nesse regime construtivo.

Para os empreendimentos do tipo condomínio de apartamentos observamos entre as incorporadoras que, em regra, estas não fogem ao paradigma: i) condomínio fechado com guarita única, sendo que a cerca elétrica e vigilância 24h fica a cargo da opção (financeira) dos condôminos; ii) unidade habitacional com uma vaga de garagem e dois quartos, com adicional de varanda e/ou 1 suíte; iii) baixa verticalização, em média 4 pavimentos; iii) área de lazer com piscina, playground e churrasqueira; iv) pavimentação da área interna do condomínio; v) baixo valor da taxa de condomínio; vi) apelo ao “verde”, a natureza, com foco na “liberdade” e “conforto ambiental” (mesmo que isso se encerre apenas no nome do condomínio).

Considerando apenas os empreendimentos construídos ou que já iniciaram sua construção, temos 29 condomínios de apartamentos cuja menor área privativa construída para suas unidades habitacionais é de 41,38 m² e a maior 65,10 m², o que nos leva a uma média de 53,24 m² enquanto perfil de área privativa construída para imóveis do tipo apartamento no bairro Planalto, cuja metragem, outrora, poderia ratificar o caráter popular desse bairro. Contudo, não obstante, constituírem-se no Planalto em apartamentos populares, de baixo padrão construtivo, na produção imobiliária contemporânea estes tamanhos seguem apenas a máxima do sobrelucro da incorporação, ao tempo em que, produzidos para classe trabalhadora, alimentam o “fetiche da moradia” em condomínio (club) fechado, tipo de moradia que reage como uma tendência nas grandes cidades brasileiras, onde o metro quadrado construído se torna cada vez mais desejado e caro consoante o “pedaço” da cidade que o abriga, como atesta o gráfico 10 para cidade de São Paulo.

Gráfico 10 – Evolução da proporção de apartamentos com menos de 45 m² no mercado imobiliário de São Paulo



Fonte: Disponível em: < <https://g1.globo.com/economia/negocios/noticia/apartamentos-compactos-sao-quase-metade-dos-lancamentos-de-sp-entenda-a-tendencia.ghml> >.

Acesso em: 11 nov. 2017.

A esse respeito cedemos ao impulso de tecer algumas linhas, cuja relevância se faz enquanto respaldo global a uma análise local da produção do espaço. Nesse sentido, chamamos atenção para o fato de que em São Paulo esse tipo de apartamento “compacto” (Gráfico 10) tem como públicos alvos solteiros e divorciados, como enuncia a reportagem do G1 Globo.com: “Lançamentos ganham força nos bairros centrais de grandes cidades e focam em solteiros ou divorciados que priorizam mobilidade em vez de espaço, dizem especialistas”.

Já em Natal, essa metragem de apartamento tem outro foco, inclusive perpassando pela questão simbólica do *status* social. Apartamentos com as metragens referidas no gráfico 10 é comumente ofertados a casais jovens, em função do aumento do seu poder aquisitivo e facilidade de créditos para habitação, sobretudo a partir da Medida Provisória 252/2004, popularmente conhecida como “MP do bem” para os investidores do setor imobiliário (CARDOSO; ARAGÃO, 2011). Assim esse novo nicho de mercado que advém de um contexto político, econômico e social favorável à aquisição do seu primeiro imóvel, vê-se com a possibilidades, inclusive, de obtê-lo na “Zona Sul”⁷⁶ de Natal (Imagem 29).

⁷⁶ O aspecto simbólico de riqueza e *status* social que envolve a expressão “Zona Sul” enquanto região de Natal abrange também os bairros nobres da Zona Leste, haja vista que para Zona Leste, curiosamente, não se observa a referência com a mesma deferência que se faz à região Sul. Na Zona Leste, sobressaem-se os bairros à região. Não é comum ouvir de alguém que “mora na Zona Leste”, mas no “Tirol”, em “Petrópolis”... Alguns moradores mais antigos ainda preferem dizer que moram no “Plano Palumbo” (em verdade, referindo-se ao projeto urbanístico

Imagem 29 – Nashville Residencial no bairro do Tirol/Natal - RN



Fonte: A autora (26 nov. 2017)

Na imagem 29, a ilustração propagandeia o “ambiente dos sonhos” para recém-casados: um apartamento de $39,50m^2$ numa das localizações mais caras da cidade, aqui expressa no sentido do preço e da infraestrutura que cerca o bairro do Tirol. A possibilidade de acesso a esse bairro pela nova classe trabalhadora soa como o alcance do pódio numa competição olímpica e nos remete a reflexão de Harvey (1982) ao analisar a forma pela qual o trabalho se relaciona com os efeitos externos no ambiente construído. Tendo como escala o recorte espacial norteamericano, o referido autor faz a seguinte reflexão:

[...] Seria muito difícil compreender a tensão política entre os subúrbios e as áreas centrais dos Estados Unidos sem reconhecer a fragmentação que ocorre dentro da classe trabalhadora, à medida que parte dela ingressa na casa própria e se torna profundamente preocupada com a preservação e se possível a elevação do seu justo valor. As tensões sociais onipresentes dentro da ‘estrutura da comunidade’ das cidades americanas são analogamente afetadas. A casa própria, em suma, convida uma facção da classe trabalhadora a comprometer sua luta inevitável pela apropriação do valor nas sociedades capitalistas, de uma maneira muito diferente (HARVEY, 1982, p. 14).

A reflexão de Harvey (1982) para os EUA, não é díspares para realidade brasileira. Em nosso caso, e pelas singularidades que constituem o Brasil enquanto lugar, nos permitiria a ela uma olhada de *soslaio*, considerando a dimensão “sociocêntrica” e “etnocêntrica”

original de Polidrelli para a Cidade Nova), como bem observou ROP que já mora em Natal há mais de 30 anos, em momento descontraído da entrevista concedida a esta autora relatada no capítulo anterior.

(eurocêntrica) que chamou atenção do Prof. Marcelo Lopes de Souza, em sua palestra no Simpurb/2017 aqui já mencionada. Tal reflexão se torna mais densa e pertinente a medida que observamos o acirramento de conflitos em função daquilo que se entende ser a proteção do “princípio da propriedade privada” (HARVEY, 1982) abstraído por parte da classe trabalhadora brasileira com o advento do aumento do seu poder aquisitivo, revelado quer no “levante” entre “coxinhas” e “mortadelas⁷⁷” (político, ideológico e simbólico), quer na construção de muros cercando as aglomerações habitacionais, no campo socioespacial. Para além do discurso da segurança, o “muro”, o “bairro”, a “zona” guarda em seu bojo, uma face das lutas de classe característica das sociedades capitalistas através das representações do espaço e de espaços que aludem a possibilidades de consumo do indivíduo nesta sociedade e o seu valor, portanto, perante a ela, o que justificaria, então, a *reprodução*, mesmo que em menor escala, de condomínios antes destinados à classe mais abastada da sociedade para classe de menor poder aquisitivo.

As representações do espaço a que nos referimos estão presentes tanto nos condomínios de apartamentos quanto de casas. Voltando aos aspectos físicos desses empreendimentos no bairro Planalto, segundo nossa pesquisa de campo (2017), os condomínios (fechados ou abertos) do tipo casas no Planalto, construídos ou em construção, correspondem a 9 empreendimentos. Estes apresentam como menor área privativa construída 60,45 m², enquanto que a maior área nessa condição foi de 101,69 m², porém, esta se constitui num *outlier*, sendo bastante incomum essa metragem na incorporação imobiliária para o bairro. Imediatamente abaixo dessa área privativa de 101,69 m², temos uma segunda área cujas dimensões mais se aproximam das características, em termos de maior área privativa construída pela incorporação imobiliária para imóveis do tipo casa no bairro Planalto que é 83,43m². Considerando este último tamanho de área privativa máxima construída, temos uma média representada que nos dá um perfil de 71,94 m² de área privativa construída para casas no bairro Planalto no período analisado.

Para estes empreendimentos da incorporação imobiliária do tipo condomínio de casas no bairro Planalto, prevalece o seguinte tipo paradigmático: *i*) condomínio fechado com apenas uma rua interna de casas opostas uma a outra; *ii*) guarita e casa de lixo *iii*) área de lazer minimamente equipada; *iv*) mínimo de 16 unidades e o máximo de 76 unidades habitacionais

⁷⁷ Grosso modo, foi uma denominação de cunho pejorativo utilizada entre os brasileiros para alocação de grupos sociais pró direita e pró esquerda, respectivamente, por ocasião do processo de impeachment da Presidente Dilma Rousseff.

de casas, em geral de 1 pavimento⁷⁸; v) mesmo apelo ao “verde”, a natureza, a “liberdade” e ao “conforto ambiental” implícitas na propaganda dos empreendimentos de apartamentos do bairro.

O que parecia ser uma tendência de ocupação do solo até o segundo momento construtivo do bairro Planalto, os condomínios horizontais do tipo casa vem sendo cada vez mais preteridos em relação à construção de condomínios verticais, mesmo que de baixo número de pavimentos, o que se justifica, numa primeira aproximação, pelo aumento do preço do solo nos limites geográficos do bairro, conforme explicação do E10:

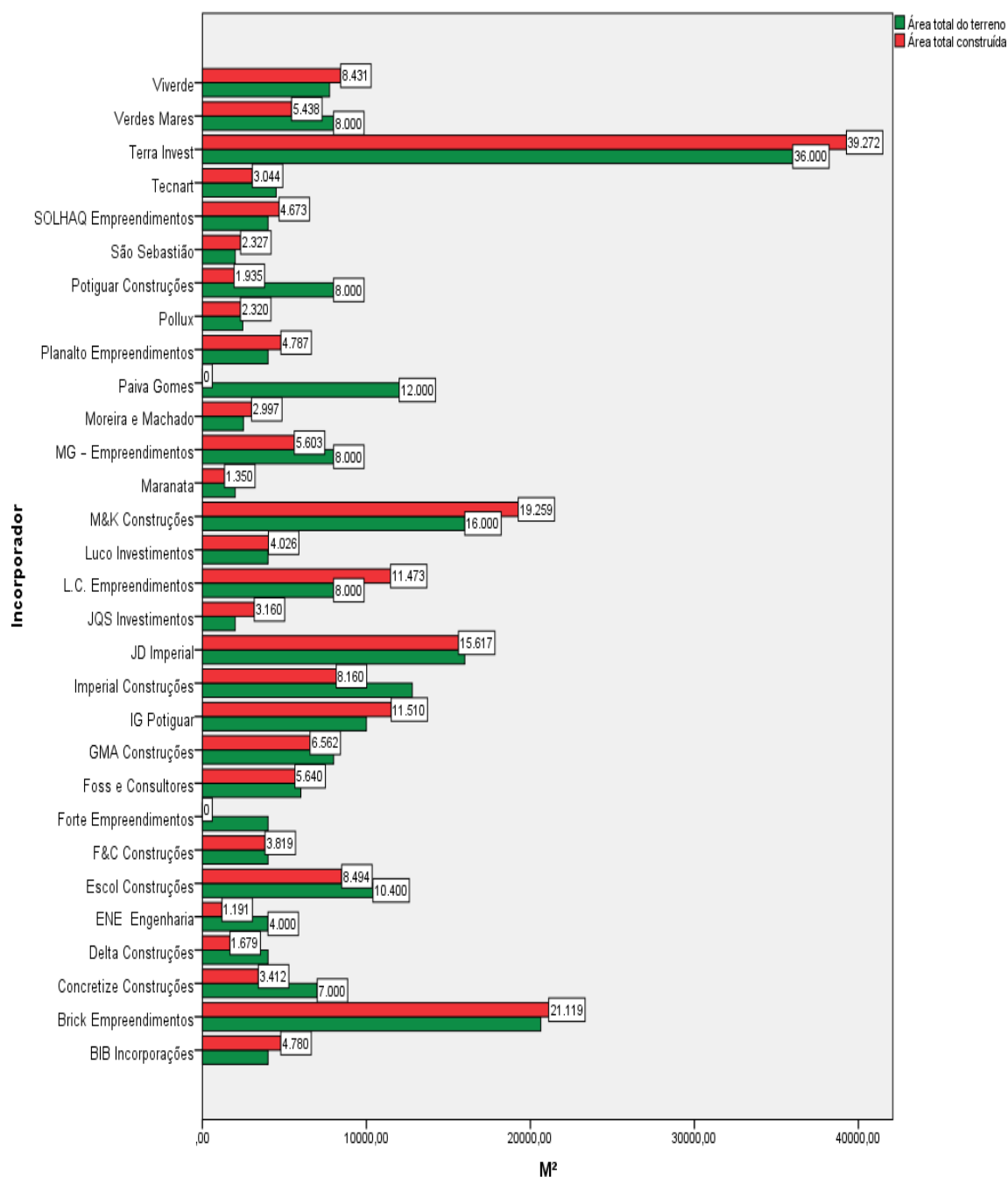
Quando você verticaliza, você aumenta o custo do imóvel. Você tem um limite de verticalização por causa do público. **A construção civil vai moldando a cidade pelo preço do metro quadrado.** Se o preço do metro quadrado no Planalto é “x” e em Nova Parnamirim é “2x”, para rentabilidade lá ele tem que verticalizar. No Planalto você tinha casa, casa, casa. Depois isso foi mudando... O preço do solo foi aumentando... No futuro... é uma tendência que vai acontecer. Vai chegar num ponto que isso aí vai verticalizar mais ainda (prédios com maior número de pavimentos) (ENTREVISTADO 10, 2017. Grifo nosso).

Observando, numa segunda aproximação, mais detidamente os conteúdos do espaço produzidos no Planalto e a condução destes pelos setores imobiliários, para além do preço do solo pelo qual a “cidade é moldada” (E10) e do sobrelucro da incorporação imobiliária que atualmente inclina este bairro a se enveredar pelos caminhos da (baixa) verticalização, Barbosa (2005), analisando a realidade do litoral sul de João Pessoa para condomínios fechados, inclusive, de alto padrão construtivo, nos chama atenção para o fato de que os corretores imobiliários tem a função de agir na coordenação do mercado imobiliário. São assim, fundamentais para estimular o consumo na medida em que suscitam necessidades e induzem estilos e novas concepções de moradias e que é nas operações desses corretores que “fica bastante evidente o tratamento do espaço como um campo simbólico (CORRÊA, 1997) ou ainda, como assevera Lefebvre (1991), um espaço permeado por elementos significantes”. (apud BARBOSA, 2005, p.94).

No gráfico 11 temos a representação do uso e ocupação do solo pelas incorporadoras no bairro Planalto em função da área do terreno ocupada pelos seus empreendimentos e da área construída naquele espaço.

⁷⁸ No Planalto há apenas 2 condomínios de casas que possuem 2 pavimentos (casas duplex) e somente 1 com mais de uma rua interna.

Gráfico 11 – Panorama do uso e ocupação do solo pelas incorporadoras no bairro Planalto (2005-2017)



Fonte: 7º Ofício de Notas de Natal (abr. 2017); anotações de campo (jun. 2017).

Nota: Elaboração da autora (2017).

Primeiramente o que constatamos a partir das informações do gráfico 11 é que, juntos, os incorporadores abarcam uma área total de 242.057m² dos solos do bairro Planalto, o que corresponde a 5,2% da área total do bairro que é de 463,83ha (4.638.300 m²), apresentando um total de 212.078m² de área construída (empreendimentos construídos e em construção) de casas

e apartamentos até o momento. No entanto, essa pequena porcentagem da área do bairro Planalto abarcada pelo incorporador, de forma direta e indireta, é a responsável, em grande medida, pelos impactos na paisagem e nos aspectos socioeconômicos que o bairro vem experimentando, em especial, nessa última década. O que ratifica o caráter de agente essencial do espaço que o incorporador exerce (CAPEL, 2013), por sua força e poder de atuação transformadora do espaço em seus diversos aspectos.

No auxílio à leitura do gráfico 11, utilizamos estatísticas descritivas das variáveis a ele correspondentes (área do terreno e área construída), apresentadas nas tabelas 7 e 8 a seguir, para, em seguida, expressarmos nossas observações quanto ao uso e ocupação do solo no bairro Planalto pelas incorporadoras de maneira mais elaborada no período de 2005 a 2017.

Tabela 7 – Correlação entre variáveis área do terreno e área construída pelos incorporadores

Variáveis		Área total do terreno	Área total construída
Área total do terreno	Correlação de Pearson	1	**0,92
	Sig. (2 extremidades)		0,00
	N (tamanho da população)	30	30
Área total construída	Correlação de Pearson	**0,92	1
	Sig. (2 extremidades)	0,00	
	N (tamanho da população)	30	30

Fonte: Elaboração da autora a partir de dados do 7º Ofício de Notas de Natal (abr.2017) e anotações de campo (jun 2017).

Nota: **A correlação é significativamente diferente de 0 em virtude da amostra corresponder ao tamanho da população do estudo (neste caso, os incorporadores), o que eleva o nível de confiança à 100%, dado que o nível de significância é 0.

Tabela 8 – Estatísticas descritivas da área do terreno e área construída pelos incorporadores

Variáveis	Nº	Amplitude (m²)	Mínimo (m²)	Máximo (m²)	Soma (m²)	Média (m²)	Desvio padrão
Área total do terreno	30	34.000,00	2.000,00	36.000,00	242.057,00	8.068,57	7.033,28
Área total construída	30	39.272,00	0,00	39.272,00	212.078,00	7.147,19	8.041,73
N válido (de lista)	30						

Fonte: Elaboração da autora a partir de dados do 7º Ofício de Notas de Natal (abr. 2017) e anotações de campo (jun 2017).

A partir das estatísticas das tabelas 7 e 8, podemos obter outras constatações acerca do uso e ocupação do solo neste bairro, entre elas o fato de que vem existindo uma forte correlação entre as variáveis: área do terreno e área construída pelos incorporadores que ali atuaram no período de 2005 a 2017, confirmando ainda a baixa verticalização no Planalto, uma vez que a área de terreno e a área construída são muito próximas uma da outra e que o índice de correlação de Pearson, constante da tabela 7, aponta para um positivo e alto valor de 0.92 entre as referidas variáveis.

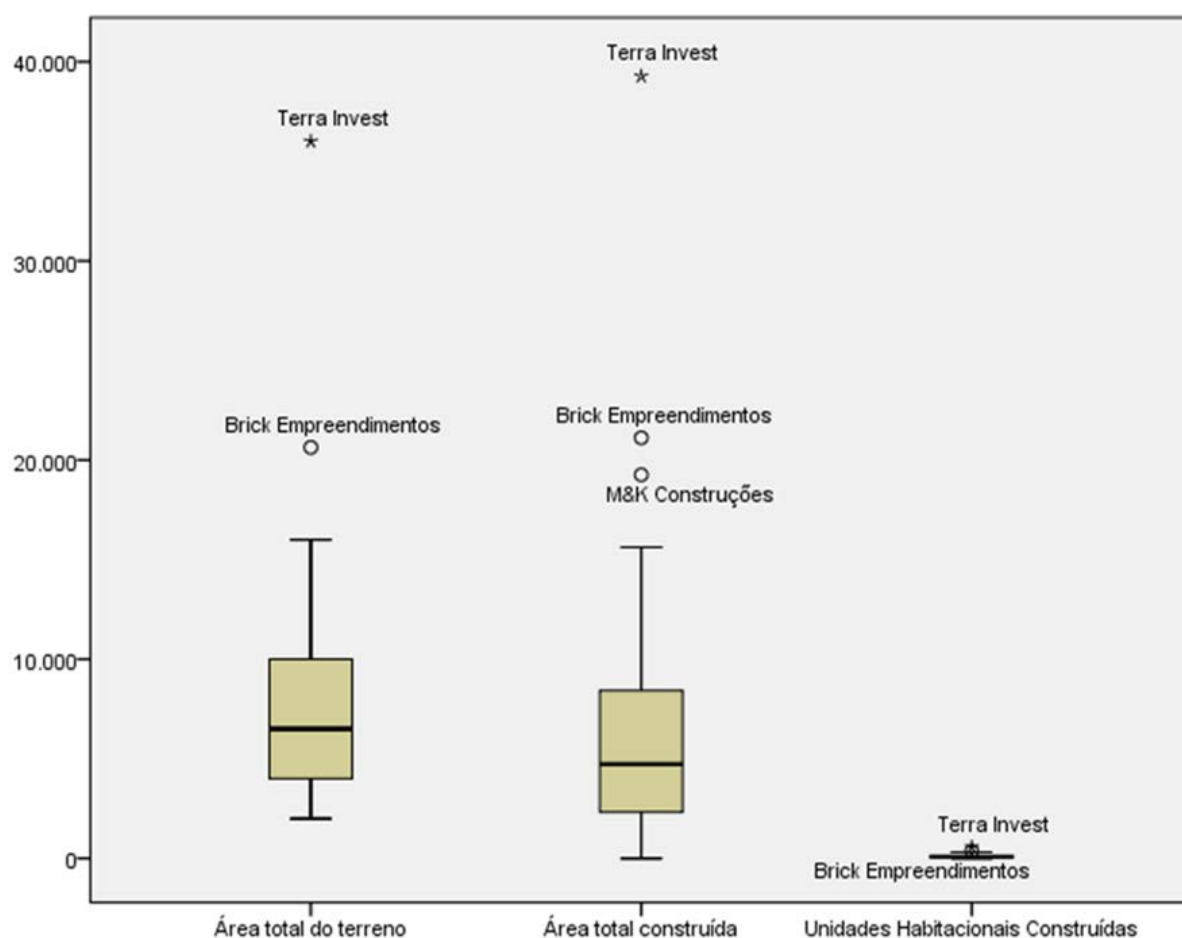
O valor encontrado de 0.92, próximo a 1.0 (correlação perfeita), em que a área do terreno e a área construída são praticamente a mesma, com predominância da área construída sobre a do terreno, associado à verificação de que a data da compra do terreno e a data do registro de incorporação são muito próximas uma da outra, sinaliza para a interpretação de que, em termos gerais, a propriedade do solo pelas incorporadoras neste bairro não se dá para formação de bancos de terras urbanos (*land banks*) (MELAZZO, 2013), mas, sim, para seu uso imediato, possivelmente relacionado à velocidade de comercialização dos novos empreendimentos habitacionais lançados no mercado para o novo nicho econômico no qual se inserem as perspectivas econômicas dos terrenos no bairro Planalto naquela ocasião.

Isto nos traz evidências para a reflexão de que os diferentes produtos imobiliários que segmentam o mercado de terras e que expressam as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, como discutido por Melazzo (2013), confirmam o bairro Planalto como espaço requisitado para exploração do nicho da habitação social de mercado definida por Shimbo (2010), o que de certa forma atrela a expansão imobiliária do bairro a influência de programas habitacionais para a demanda reprimida por habitação das classes menos abastada da sociedade. Em se tratando da sua formação socioespacial compreendida no contexto do espaço vernacular descrito por Corrêa (2016) e observando a seletividade socioespacial dos vetores de expansão urbana de Natal, o bairro Planalto continua como reduto da classe pobre desta cidade, mesmo que parte de seus moradores esteja configurada nos moldes da nova classe trabalhadora (POCHMANN, 2014; CHAUI, 2016).

A tabela 8, ainda quanto ao uso e ocupação do solo pelos incorporadores, nos chama atenção à discrepância na amplitude, ou seja, diferença entre a menor e a maior área de terreno adquirida por esses empreendedores para seus investimentos no bairro, bem como o desvio padrão da média de aquisição dessas glebas de terra, haja vista que sendo a média de terrenos adquiridos em torno de 8.068,57 e o desvio dessa média apontar para 7.033,28, ou seja, muito próximo da média padrão, indica que há uma grande diferença de apropriação de terras no bairro

entre os incorporadores. Isto se realça ao observamos o desvio padrão da área construída que, se apresentando alto da mesma forma, nos leva a um alto coeficiente de variação, tanto na área de terreno quanto na área construída na atuação dessas incorporadoras. De modo que para área do terreno temos um coeficiente de variação de 87%, tornando-se mais discrepante no caso das áreas construídas, em que esse coeficiente chega a 113% de uma incorporadora para outra.

Gráfico 12 – Variação de área de terreno e área construída entre as incorporadoras



Fonte: Elaboração da autora a partir de dados do 7º Ofício de Notas de Natal (abr./2017).

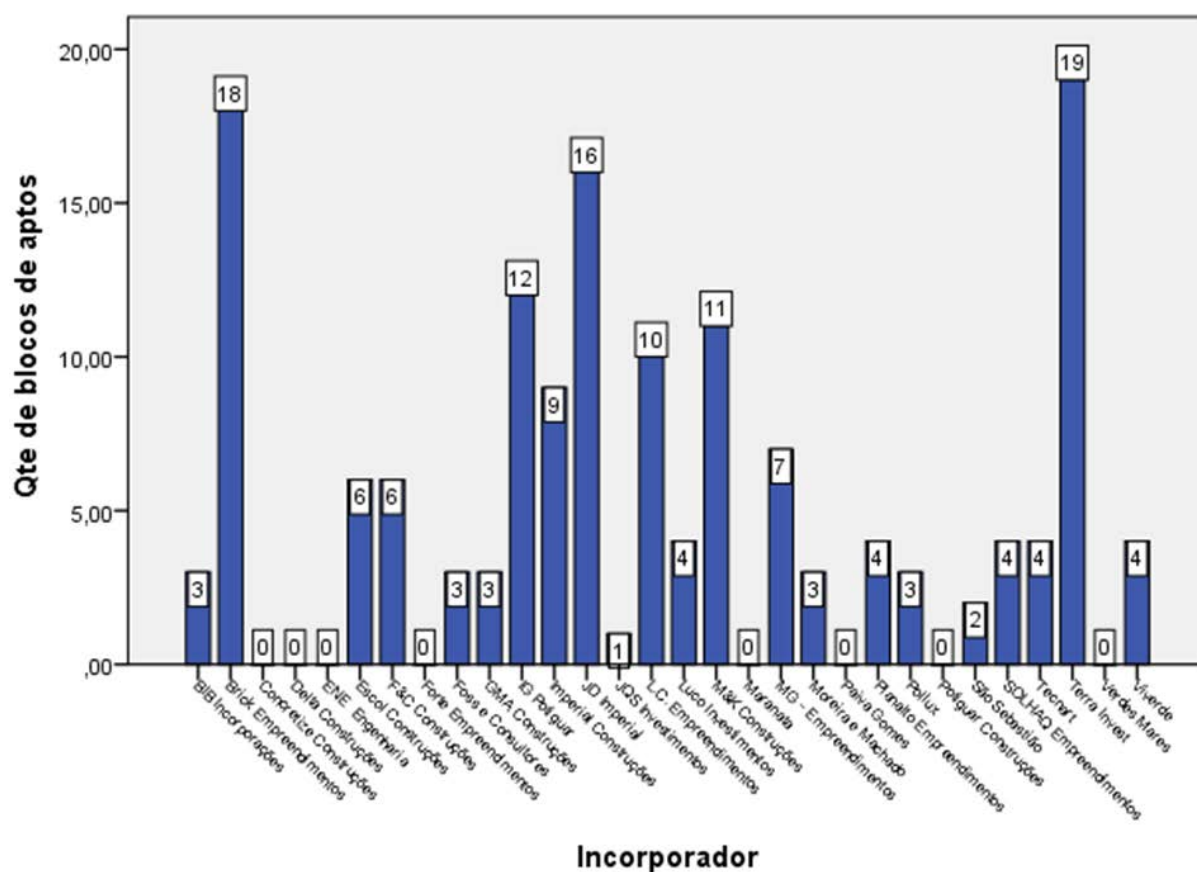
O gráfico 12, mais do que evidências de uma heterogeneidade entre os incorporadores quanto à aquisição do solo e investimento na construção de empreendimentos no bairro, traz à luz, através da representação por *boxplot* (gráfico de caixa), três empresas que se constituem em *outliers* (discrepantes das demais) no uso e ocupação do solo pelas variáveis analisadas, são elas, pela ordem: Terra Invest, Brick Empreendimentos e MK Construções.

Tal fato pode estar relacionado a vários fatores, entre eles ao poder econômico de cada empreendedor, interesse no investimento no bairro, baixa demanda pelo seu produto imobiliário

lançado naquele espaço etc. Contudo, todos esses fatores sugerem que há uma heterogeneidade por parte da atuação dos incorporadores no bairro, ante a homogeneidade do caráter de padrão construtivo (baixo padrão) por todos eles e destino a faixa de renda mínima, que é, em geral, a que se insere para os empreendimentos faixa 2 do MCMV.

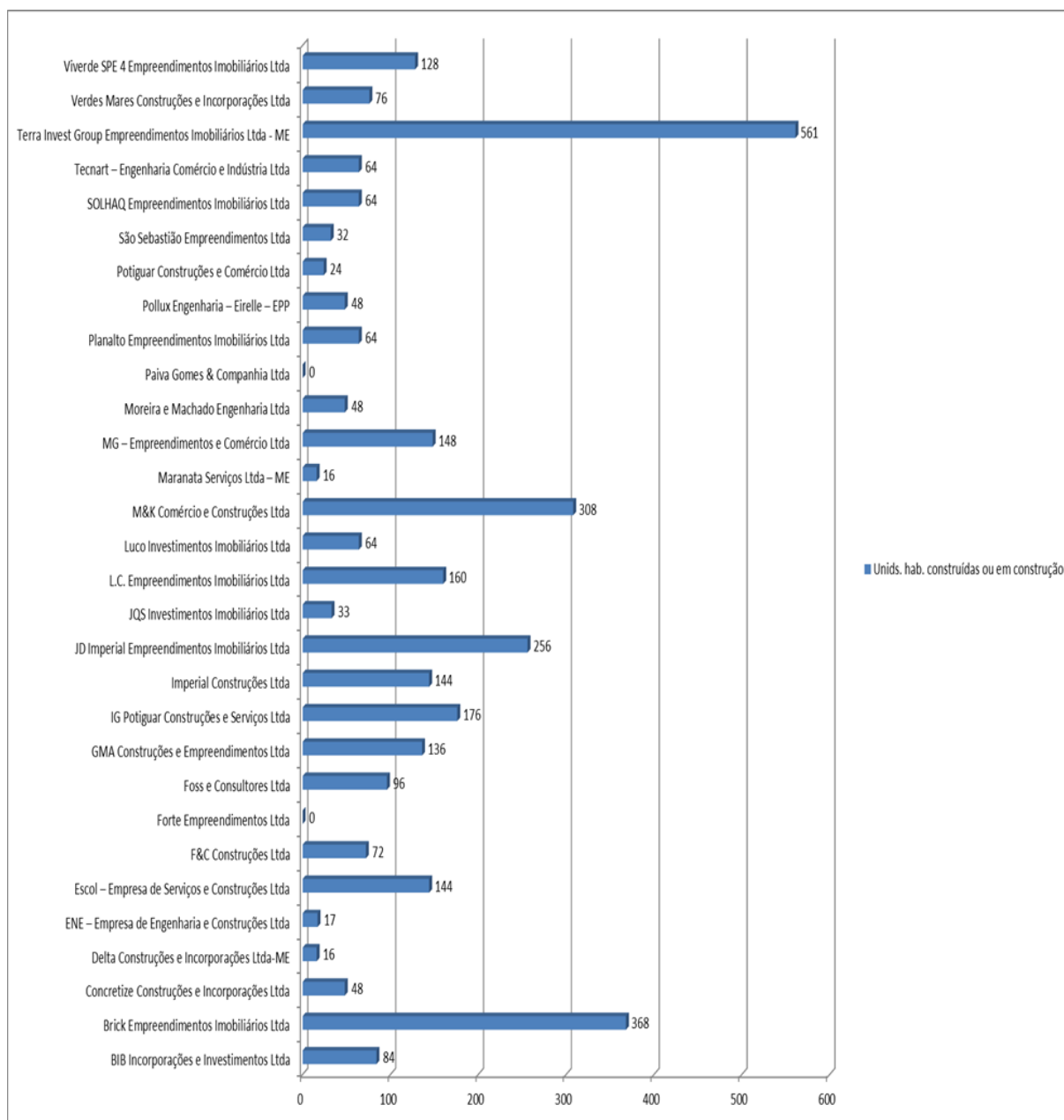
Na mesma linha de pensamento, a heterogeneidade da atuação dos incorporadores no uso e ocupação do solo no bairro Planalto se revela também quando analisamos a quantidade de blocos de apartamento construídos por cada incorporador, bem como a quantidade de unidades habitacionais, gráficos 13 e 14.

Gráfico 13 – Blocos de apartamentos por incorporador no bairro Planalto



Fonte: Elaboração da autora a partir de dados do 7º Ofício de Notas de Natal (abr.2017).

Nota: Das incorporadoras que não apresentam blocos de apartamentos, 2 corresponde as que não iniciaram as obras do empreendimento e o restante refere-se àquelas que só construíram casas, não havendo, portanto blocos de apartamento.

Gráfico 14 – Quantidade de unidades habitacionais por incorporador no Planalto

Fonte: Elaboração da autora a partir de dados do 7º Ofício de Notas de Natal (abr.2017).

Nota: Este gráfico se refere a todas as unidades habitacionais (de casas e apartamentos) construídas ou em construção.

Em tese, a quantidade de unidades habitacionais se relaciona com a quantidade de blocos construídos. No entanto, a quantidade de unidades habitacionais produzidas por um incorporador pode ser diferente em relação a outro incorporador que construiu a mesma quantidade de blocos, a depender da atuação de cada incorporador quanto ao projeto do produto imobiliário apresentado em relação, principalmente, ao número de pavimentos; tamanho de área privativa dos apartamentos, e isso incluem seus diferenciais de divisão interna; equipamentos

coletivos ofertados; metragem que esses equipamentos ocupa no solo, ou seja, em sua área construída que concorre com a área destinada à produção de blocos de apartamentos etc. Entre os incorporadores do bairro Planalto esses fatores não são desprezíveis.

A análise do panorama constituído pelos gráficos 11, 12, 13 e 14 reforçam as diferenças na apropriação do espaço do bairro pelos incorporadores. Levando-se em conta a disputa pelo consumidor entre as 30 empresas atuantes naquele espaço, a inovação nas propostas dos empreendimentos apresentados pelos incorporadores, mais do que um diferencial, constitui-se numa necessidade para conquista de mercado consumidor. Para o E3: “O mercado mudou e as pessoas são mais exigentes e conscientes daquilo que eles de fato tem direito” (ENTREVISTADO 3, 2017). Isso é o que pode estar na base de investimentos por parte de algumas incorporadoras em elementos diferenciados como o elevador (mesmo quando não há exigência técnica para isso), closet e até cobertura que estão fora do padrão comum dos empreendimentos do bairro.

Vale salientar, por último, que dentre as 3 empresas que se sobressaem no uso e ocupação do solo no bairro Planalto, a Terra Invest Group e a Brick Empreendimentos, são recordistas em todas as variáveis consideradas, a saber: área do terreno, área construída, quantidade de blocos edificadas (ou em construção) e unidades habitacionais construídas (ou em construção). Ambas apresentam interesse em continuar investindo no bairro e mesmo diante da crise econômica pela qual o Brasil vem passando nos últimos anos, a qual todas as empresas entrevistadas se reportaram e consideram seus reflexos negativos no setor da construção civil, se dizem satisfeitas com as respostas de consumo dos seus investimentos no bairro Planalto. Assim, a seguir, passaremos a analisar a atuação do capital incorporador no bairro Planalto sob os aspectos dos seus empreendimentos, do consumo e consumidor dos seus produtos imobiliários no ambiente construído.

5.2 Os empreendimentos da incorporação e os reflexos no ambiente construído

Para Melazzo (2013) os rumos que vem tomando as transformações na produção imobiliária no período mais recente sinalizam, por sua vez, para mudanças estruturais na forma de se produzir e de se apropriar da cidade. A essa perspectiva associamos a percepção de que a segregação urbana deixa de ser apenas produto da urbanização para, na cidade como negócio,

ser ela própria um meio e condição da reprodução do capital e do aburguesamento⁷⁹ dos espaços produzidos segundo o fetiche da moradia.

Não é nossa intenção adentrar na discussão profunda sobre o fetiche da mercadoria, mas apenas apresentá-lo brevemente de modo que possamos nos situar mais confortavelmente na fala a cerca do fetiche da moradia a que nos referimos no bairro Planalto. Nesse sentido, chamamos atenção para a importância de que “A primeira vista, a mercadoria parece ser coisa trivial, imediatamente compreensível. Analisando-a, vê-se que ela é algo muito estranho, cheia de subtilezas metafísicas e de argúcias teológicas” (MARX, 1987, p. 79). Conforme esse autor, uma madeira, por exemplo, não perde sua propriedade ao mudar sua forma para mesa, porém, logo se revela mercadoria. Isto é algo ao mesmo tempo perceptível e impalpável, firmando sua posição perante as outras mercadorias ao tempo em que expande suas ideias fixas de “cabeça de madeira”, fenômeno mais fantástico do que se dançasse por iniciativa própria.

Para Marx (1987), o caráter misterioso que o produto do trabalho apresenta ao assumir a forma de mercadoria provém desta própria forma, cujo mistério se dá por encobrir as características sociais do trabalho dos homens, apresentando-as como características materiais e propriedades sociais inerentes aos produtos do trabalho. Nessa perspectiva:

Uma relação social definida, estabelecida entre os homens, assume a força fantasmagórica de uma relação entre coisas. Para encontrar um símile, temos de recorrer à região nebulosa da crença. Aí, os produtos do cérebro humano **parecem dotados de vida própria**, figuras autônomas que mantêm relações entre si e com os seres humanos. É o que ocorre com os produtos da mão humana, no mundo das mercadorias. **Chamo a isto de fetichismo, que está sempre grudado aos produtos do trabalho, quando são gerados como mercadorias. É inseparável da produção de mercadorias** (MARX, 1987, p. 81. Grifo nosso).

⁷⁹ O dicionário *on line* de português, entre outras referências, confere a palavra burguês, noutros tempos, para designar cidadão no uso de privilégios especiais. Atualmente pessoa que pertence à classe média ou dirigente (por oposição à classe dos operários e campônios). Este dicionário também faz menção a palavra aburguesamento no longa estrelado por Burt Lancaster, "O Leopardo" (1963), que comenta o fim dos nobres Salina diante do aburguesamento trazido pelas erupções sociais de 1860. Ver em: <<https://www.dicio.com.br/burgues/>>. Aburguesamento foi a palavra utilizada por Engels para designar mudanças de comportamento e atitudes dos proletariados frente a concessões da classe burguesa e é também a expressão utilizada por Vasconcelos (2016) – tanto esta quanto “enobrecimento” – para designar, em português, uma espécie de gentrificação da população. Aqui utilizamos aburguesamento para designar um processo de inovação das habitações no bairro sob o mimetismo de formas-conteúdos de uso da classe média-alta, seguida por um estreitamento com os processos legais de construção, hábitos de consumo de custos mais elevados identificados pela quantidade, diversidade do comércio e serviços do bairro e aumento em quantidade, modelo e marca dos veículos utilizados por seus moradores. Preferimos aqui utilizar o termo aburguesamento ao invés de enobrecimento por associar o primeiro a um rebatimento mais econômico, ao passo que o segundo infere mais do que isso.

Tal pensamento aplicado aos produtos imobiliários nos traz a discussão da “autonomia” desses produtos no espaço e do caráter do trabalho social envolvido na produção e consumo dos mesmos, o que permite fazer a “cabeça” do indivíduo social para um modelo imperativo de moradia e de felicidade na vida urbana.

Esse modelo atual de moradia e de felicidade na vida urbana perpassa pelos condomínios fechados, enquanto inovação no espaço, onde se vende a “liberdade” da rua, vivida dentro do condomínio cercado por muros; a segurança, não ofertada pelo poder público; o lazer, que está sujeito apenas a alguns espaços da cidade e em alguns casos somente aos privados; o “verde”, tomado de assalto pela cidade concentrada por edifícios; a deferência e a diferenciação de um tipo de moradia adquirida por poucos e valorizada por muitos, que, além da propriedade, dá maior *status* social a quem a adquire.

A essa perspectiva se atrela um fetiche a moradia que estimula a uma homogeneização dos espaços dada pela replicação e imitação de projetos imobiliários que “deram certo” em determinadas cidades e em seus espaços. Isso acaba por influenciar na ordem espacial pela sua mercantilização, o que para Abramo (2007, p. 317) produz uma estrutura caleidoscópica das cidades “cuja fronteira entre a ordem e a desordem do uso do solo urbano é opaca e mutante”.

Abramo (2007, p. 304) ressalta que a “difusão da inovação espacial e o duplo movimento de homogeneização-diferenciação da estrutura residencial”, que fazem parte da evolução do ciclo de vida das localizações seria uma estratégia da própria dinâmica do espaço urbano no movimento contínuo de diferenciação dos estoques residenciais. De modo que nesse processo de mudança/transformação da estrutura real das residências a prática imitativa seria outro momento, o qual proporcionaria o deslocamento, através do espaço residencial urbano, da diferenciação produzida por essa inovação, o que:

[...] denota um duplo movimento: de um lado, permite modificação das características residenciais dentro de uma localização, o que seria justamente uma diferenciação do bem moradia em relação ao estoque do passado; por outro lado, dará lugar a uma certa homogeneização das características residenciais da ordem urbana, mediante sua reprodução em diversas localizações (ABRAMO, 2007, 304-305).

A nossa concepção, partindo do bairro Planalto e da difusão do PMCMV faixa 2 nos espaços periféricas das cidades, é a de que há uma mimetização dos empreendimentos destinados a classe mais abastada da sociedade para comercialização nos estratos de menor poder aquisitivo. A mimetização a que nos referimos se dá no sentido de que a imitação dessas estruturas residenciais não é realizada na mesma proporção do que se imita, mas de maneira

reduzida, compacta, de modo a simular tais espaços a partir do fetiche de uma moradia aburguesada. Nesse sentido, a descrição dos empreendimentos por Volochko (2011) com relação aos novos espaços e cotidiano desigual nas periferias metropolitanas de São Paulo ou os empreendimentos produzidos pela empresa pesquisa por Shimbo (2010) para o novo segmento de mercado (nova classe trabalhadora) ou o que Mendonça e Costa (2011) observam em Minas Gerais, os quais não tiveram início com o PMCMV, mas se intensificaram de maneira retumbante a partir do qual, vem a reforçar nosso pensamento. Vejamos abaixo as palavras das respectivas autoras para o caso de Minas Gerais:

[...] Como estratégia de comercialização, os empreendimentos reproduzem fatores criados pelo mercado monopolista, como áreas de lazer, salão de jogos, espaço ‘gourmet, fitness etc. A idéia é fornecer apartamentos em estilo ‘zona sul’ (portaria, escadarias de alumínio, salão de festas etc.) mais compactos e com acabamento mais econômico’ (COSTA, 2002: 104). Predominam conjuntos de pequena verticalização, com unidades de área média de 45 m² cada uma, nos municípios de Juatuba, Mateus Leme, Sarzedo, Contagem e Betim, a oeste, e Pedro Leopoldo e Ribeirão das Neves, a norte. Observa-se, neste segmento de mercado, a reprodução de signos de riqueza e prestígio nos valores estéticos (fachadas ‘neoclássicas’, por exemplo) e em equipamentos coletivos adicionais (MENDOÇA; COSTA, 2011, p. 177).

Isto corrobora para o pensamento de que “As decisões sobre a compra e venda de imóveis e a produção de novos terrenos urbanos passam cada vez mais pelas mãos de segmentos capitalistas que buscam a transformação do uso do solo como instrumento de valorização de seus capitais” (MELAZZO, 1993, p. 72), associado a perspectiva de que:

[...] Não há espaço, em uma sociedade hierarquizada, que não seja hierarquizado e que não exprima as hierarquias e as distâncias sociais, sob uma forma (mais ou menos) deformada e, sobretudo, dissimulada pelo *efeito de naturalização* que a inscrição durável das realidades sociais no mundo natural acarreta” (BOURDIEU, 1997, p.160. Grifo do autor).

Bourdieu (1997) afirma que o espaço habitado ou apropriado funciona como uma espécie de simbolização espontânea do espaço social no espaço físico, mas sempre de maneira “confusa”, afirmando que os diferentes espaços sociais fisicamente objetivados, tendem a se sobrepor resultando em concentrações dos bens mais raros e de seus proprietários em certos lugares do espaço físico que se opõem, em todos os aspectos, aos lugares que agrupam, sobretudo, os mais carentes (subúrbios pobres, guetos). Isto é o que parece se assemelhar a produção do espaço urbano no bairro Planalto com a atuação da incorporação imobiliária a partir de meados dos anos 2000.

5.2.1 Os aspectos do aburguesamento no bairro Planalto

A introdução dos empreendimentos da incorporação imobiliária no Planalto promove mudanças na organização e paisagem daquele espaço que logo de imediato é perceptível a partir do ambiente (que vem sendo) construído, o qual introduz um padrão construtivo ao bairro; contribui à legalização do espaço a partir de obras que atendem a legislação urbanística; prima por determinados valores estéticos e busca satisfazer as necessidades e desejos da vida humana contemporânea, sejam elas inatas ou criadas pelo mercado, reais ou simbólicas, contemplando símbolos e elementos (aburguesados) que outrora eram de acesso exclusivo da classe média mais abastada da sociedade e que não se inseriam, em absoluto, neste “recanto habitado do mundo”⁸⁰ da cidade de Natal. Nesse pacote, a ideia de segurança, liberdade, acesso ao lazer, ao esporte e a vida saudável é sugestiva até no nome dos empreendimentos, como podemos perceber a partir do quadro 5 abaixo:

Quadro 5 - Empreendimentos do bairro Planalto 2005-2017

Nomes dos empreendimentos	
Cond. Jardim Bethânia	Resid. Brisa do Planalto
Cond. Jardim Planalto Central	Resid. Dom Miguel II
Cond. Novitá Residencial	Resid. Parque das Sapucaias
Cond. Paraíso Club	Resid. Parque das Sapucaias II
Cond. Parque Paracati	Resid. Selma Guerra
Cond. Resid. Adalberto de Souza	Resid. Vista do Planalto
Cond. Resid. Dom Miguel	Residencial Arcos do Planalto
Cond. Resid. Jardim Laguna	Residencial Corina Lúcia
Cond. Resid. Mirante do Planalto	Residencial Jd. Imperial
Cond. Resid. Monte Celeste	Residencial Mar del Plata
Cond. Resid. Planalto Central	Residencial Novo Planalto
Cond. Resid. San Francisco	Residencial Planalto I
Cond. Resid. Santana	Residencial Rosa dos Ventos
Cond. Residencial Ágape	Residencial St. Thomas
Cond. Residencial Prosperidade	Residencial Tatiana
Condomínio Paracati	Residencial Terra de Havilá
Condomínio Plateau	Residencial Thisalih
Planalto Dream	Residencial Village Planalto
Planalto Gardens	Residencial Viver
Resid. Alameda do Planalto	Residencial Jardim Planalto
Resid. Alameda dos Pássaros	Solar das Estações

Fonte: Elaboração da autora com dados do 7º Ofício de Notas de Natal, em abr. 2017

⁸⁰ O capital é o sangue que flui através do corpo político de todas as sociedades que chamamos de capitalistas, espalhando-se, às vezes como um filete e outras vezes como uma inundação, em cada canto e recanto do mundo habitado (HARVEY, 2011, p. 7).

Como podemos observar através do quadro 5, nos 42 empreendimentos do Planalto, em sua grande maioria, seus nomes evocam a natureza e /ou o contato com o verde, a vida em abundância e a felicidade, e todos eles são acompanhados (servidos) pela “mão invisível” que toca os seus adquirentes pela sensação de prestígio e individuação que o torna “especial” diante de si, de seus pares e, principalmente, diante daqueles que não tiveram o mesmo acesso.

Os aspectos do aburguesamento no Planalto tem reflexos não apenas no âmbito material no qual se dá seu processo, evocando-lhe o princípio da homogeneização urbana (aparente) por meio dos empreendimentos da incorporação imobiliária, vista no bairro por quem circula em seu “cinturão urbano”, ou seja, no perímetro em que circulam os transportes públicos. Para além do campo material temos o simbólico que subsidia a produção alienadora das cidades, o que faz os novos moradores do Planalto se distanciar ou não se apropriar do bairro e de seus problemas, mas apenas do condomínio onde moram. Não moram no bairro, moram no condomínio. Nesse sentido, encontramos nas palavras de Ferreira (2017), uma possível aproximação para o que especulamos:

A maneira como são produzidas as cidades traz consigo elementos ocultos, ou que por vezes naturalizamos. Assim, afastamo-nos da Natureza e daquilo que produzimos, que passam a ser coisificados. Nesse sentido, experimentamos uma sensação de estranhamento, de impotência para definir os rumos dos eventos [...] Ao pensarmos em alienação, múltiplas dimensões podem ser apontadas [entre elas] a alienação do próprio homem transformado em mercadoria; a transformação das atividades e relações humanas em coisas; a construção de um conjunto de mitos que fortalecem a consciência privada; e as necessidades artificiais incentivadas e introjetadas pela publicidade [na construção do] Homem consumidor como razão da felicidade. A alienação segue se realizando a partir da construção de um mundo em que a imagem e as representações ganham uma dimensão cada vez maior em que verdadeiramente não é o consumidor ou a mercadoria consumida o que importa, **mas sim a representação do consumidor e do próprio ato de consumir** (FERREIRA, 2017, p. 95-96. Grifo nosso).

Nessa perspectiva, os empreendimentos imobiliários concorrem cada vez mais nessa direção, enquanto reflexo desse conjunto de mitos que favorecem a alienação. É o que pode está, por exemplo, na base das “escolhas” dos consumidores da cidade contemporânea, expressas aqui pelo novo consumidor do bairro Planalto, quando analisamos o seguinte discurso:

Os empreendimentos da empresa no Planalto variam de 115 a 175mil, mas a faixa mais vendida é a intermediária de 140 mil por causa da suíte. [Sobre um de seus lançamentos no bairro, explica] A nossa expectativa era de que o mais

barato vendesse muito mais rápido inclusive pelo subsídio do 1,5 ser 10 mil a mais, quer dizer acho que é 22 mil para 32 mil, é uma diferença muito grande. As entradas que gera é muito pequena. Só que a procura pelo [apartamento] com suíte é muito maior [...] A gente só fez o sem suíte pensando na faixa 1,5 [...] Mas, provavelmente se a gente tivesse só do outro [140 mil] teria praticamente a mesma quantidade de vendas [...] [e] **a diferença é só um banheiro**, o acabamento é o mesmo [afirma surpreso com a preferência dos clientes, por ser o preço do imóvel mais caro] (ENTREVISTADO 1, 2017. Grifo nosso).

A surpresa do E1 com a preferência dos seus clientes pelo apartamento mais caro em função apenas de “um banheiro” tem implicações outras, nas quais conjecturamos não ser “apenas um banheiro” a diferença tratada. Mais do que uma necessidade dos moradores das unidades habitacionais ofertadas, a suíte, assim como a varanda e demais “apêndices” dos imóveis e empreendimentos lançados são inovações representativas do alcance do poder aquisitivo do cliente, do seu desejo de projeção no espaço e de consumo que estão associados a estratos superiores ao seu. E o capital incorporador captou muito bem isso, como observamos na fala desse outro entrevistado:

A gente faz os projetos de acordo com as necessidades [...] O [primeiro empreendimento] não tem suíte, a gente já viu que essa já iria ser uma necessidade desses novos compradores, a gente já incluiu isso para o [empreendimento atual, que estão trabalhando como construtora]. Os empreendimentos são muito semelhantes, porém a estrutura do [primeiro empreendimento] é muito pequena, o [empreendimento atual] é bem melhorado, por exemplo, a estrutura da área comum. A gente já tem quadra, piscina muito maior adulto e infantil, salão de jogos, brinquedoteca, quadra de areia e quadra de esportes [etc] (ENTREVISTADO 3, 2017).

Percebemos pela fala do E3 que a quantidade dos “apêndices” ofertados nos empreendimentos, de modo geral, se torna mais importante para o cliente do que a área privativa de seu apartamento, haja vista que o entrevistado não relatou mudança ou necessidade de mudança nesse quesito. Tais “apêndices” estão inscritos nos aspectos do aburguesamento a que nos referimos no bairro Planalto, no qual outro item é o elevador. Pelo código de obras a exigência desse item se dá a partir de empreendimentos de mais de 5 pavimentos. Neste bairro, os empreendimentos, em sua grande maioria, são de 4 pavimentos, o que dispensa a exigência do elevador. Para muitos dos nossos entrevistados ele até encarece a obra, bem como a taxa de condomínio para os moradores. Além disso, outro argumento foi o de que para empreendimentos de 4 pavimentos, que é em geral a realidade do Planalto, em tese, os dois últimos pavimentos é que melhor se beneficiariam do equipamento, ao passo que os dois primeiros (térreo e primeiro andar) “pagariam pelo uso dos demais”.

Contudo, encontramos 3 empreendimentos que já apresentam o elevador social para seus clientes e 2 empreendimentos que o utiliza para cargas. Sendo um dos 3 empreendimentos maior que 4 pavimentos, onde há de fato a necessidade do elevador, sobressaem-se duas conjecturas: a primeira é a de que está havendo uma introdução desse item nos empreendimentos do bairro, mesmo que ainda de forma tímida; a segunda, é a de que o bairro também já se insinua para elevação dos pavimentos dos empreendimentos da incorporação imobiliária.

O *giadirno* é uma das inovações que também vem ganhando espaço nos empreendimentos da incorporação imobiliária no bairro. Espécie de jardim acoplado ao apartamento térreo que, além de aumentar a área privativa útil do apartamento (113m² de área privativa), oferece um diferencial (de uso prático e simbólico) interessante para seu proprietário. Nessa mesma perspectiva, encontramos projetos⁸¹ de empreendimentos com diferenciais de inovação da incorporação imobiliária no bairro cujas características inclui 7 pavimentos; 2 elevadores por torre; 8 coberturas e área privativa de 121,91m²; apartamentos de 2 e 3 quartos, sendo um suíte; varanda e solário com churrasqueira e bancada de apoio em granito na cobertura (Imagem 30).

Imagem 30 – Proposta de apartamento com cobertura/bairro Planalto



Fonte: A autora (14 de dez. 2017).

⁸¹ Ver em: <https://www.gondimimoveis.com.br/wp-content/uploads/2017/10/Screenshot_20171005-120049-e1508934293618.jpg>. Acesso em: 18 dez. 2017.

Conforme trabalho de campo (jun. 2017), dos 29 empreendimentos que estão construídos ou que já iniciaram sua construção do tipo condomínio fechado de apartamentos no bairro Planalto 5 apresentam elevador, 1 por torre, sob o tipo social ou de carga; 17 possuem 1 suíte; 13 dispõem de varanda; 9 ofertam estacionamento para visitantes e 14, dos 25 empreendimentos de apartamentos que estão efetivamente prontos e entregues, contrataram porteiro. Vê-se aí não somente as inovações trazidas ao bairro Planalto pelos empreendimentos da incorporação imobiliária, mas, sobretudo, os elementos que evocam aspectos aburguesados para composição do fetiche da moradia dos seus clientes na valorização daquele espaço (Imagens 31, 32, 33, 34 e 35).

Imagem 31 – Perspectivas do Condomínio Planalto Dreams⁸²



Fonte: <<http://www.igpotiguar.com.br/sobre/>>. Acesso em: 18 de fev. 2017.

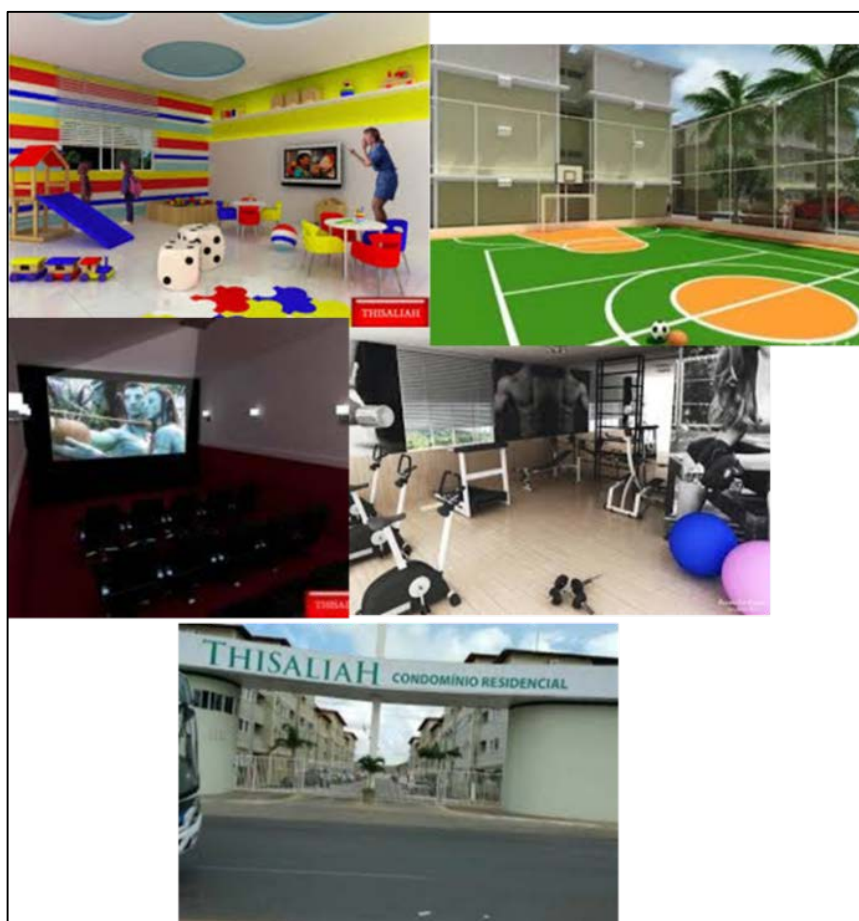
⁸² Localizado na Rua Marcos Augusto Teixeira de Carvalho Filho, apresenta três opções de plantas: Tipo A, com 63,40 m² de área privativa; Tipo B com 62,73 m² e o *giardino* com 71,23 m² a 95,53 m², apresentando como diferencial além do *giardino*, o *closet*, cujas dimensões foram apropriadas por seus moradores como um “terceiro quarto”.

Imagem 32 – Entrega do Condomínio Planalto Dreams/2016



Fonte: <<http://www.igpotiguar.com.br/sobre/>>. Acesso em: 18 fev. 2017.

Imagem 33 – Equipamentos coletivos Cond. Thisaliah



Fonte: Disponível em: <https://www.google.com.br/search?q=thisaliah&rlz=1C1PRFE_enBR610BR610&tbn=isch&>. Acesso em: 04 dez. 2017.

Imagem 34 – Os empreendimentos da incorporação: impactos na paisagem do bairro



Fonte: Print screen de imagem do Google maps. Acesso em: jan. 2016.

Imagem 35 – Perspectiva interna dos apartamentos do Residencial San Francisco

<p>Ref.: AP0009</p>	<p>Ref.: AP0019</p>
<p>Apartamento - Venda Planalto - Natal/RN</p> <p>2 dorms(s)</p> <p>Valor de Venda R\$ 119.999,99</p>	<p>Apartamento - Venda Planalto - Natal/RN</p> <p>2 dorms(s) 1 suíte(s)</p> <p>Valor de Venda R\$ 133.899</p>

Fonte: Disponível em: <<http://www.brasilwebbrokers.com.br/imovel/apartamento-residencial-venda-planalto-natal-rn/AP0019>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

Especificamente na imagem 35 notamos o cuidado com a disposição e o requinte do mobiliário apresentado no apartamento à venda. Numa primeira aproximação poderíamos associar ao fato de “disfarçar” o ambiente “diminuto” em metros quadrados à realização da moradia. Depois, notamos que o valor de uso real (abrigo) é transposto para relevância de “morar com estilo”, o que envolve estética e *status*. Isso nos remete a Capel (2005) ao tratar das transformações da moradia na cidade contemporânea focando na questão da difusão de tipologias e mudança social burguesa e popular, tendo como ambiente empírico a Espanha nos últimos séculos: “Al igual que el orden de una habitación descubre el de una vida [Michele Perrot], la variedad del mobiliario no sólo descubre la riqueza de la familia y del grupo social

al que pertenece el propietario sino también, más allá de ello, rasgos profundos de una personalidad y, más todavía, el de toda una civilización” (CAPEL, 2005, p. 137).

Não pudemos deixar de notar ainda o “grande negócio” (E1) associado à aquisição desses produtos imobiliários a seus clientes, implícita e explicitamente, na propaganda do empreendimento pela imobiliária:

[O Planalto] vem experimentando um notável crescimento imobiliário e já é perceptível um surgimento de casas de alto valor, que podem chegar até 500 mil reais, e por isso construtoras também notaram o grande crescimento e vem investindo forte, com a construção de apartamentos de classe A, B, C e D (a nova classe consumidora), com financiamento da Caixa Econômica Federal e subsídio pelo programa Minha Casa, Minha Vida [...]. O bairro se divide em 3 etapas: 1 Etapa - A famosa "Linha do trem, Av. Monte Rei" Planalto 1, um local mais nativo e com comércio super aquecido, é possível comprar qualquer coisa com naturalidade e bom preço sem sair do bairro; 2 Etapa - Mais central, onde se encontra residências que expandiu o bairro em sua larga escala de extensão; 3 Etapa - Tem cerca de 9 anos e faz ligação com o Guarapes, Parnamirim e Macaíba-RN é bem mais influente devido os fortes investimentos imobiliários da CAIXA, essa etapa é formada por condomínios e residências de classe popular, média e média acima, com avenidas largas e retas, bem projetadas e respeitando o padrão de bairro promissor, também se encontram todos os terminais rodoviários que liga o bairro ao centro [...]. Venha adquirir o seu imóvel em condição especial: valor da entrada pode ser parcelada até a data da entrega, e promoção, por tempo limitado, da documentação a ser paga pela construtora. (APARTAMENTO... s/d)

A utilização de técnicas de mercado na venda desses imóveis é intensiva, com panfletagens, bandeirolas, *sites* da incorporadora com imagens em perspectiva do empreendimento construído ou na planta, exposição de maquete do empreendimento com os recursos de segurança e lazer que estes oferecem tanto no local do empreendimento como em feirões de imóveis, *shoppings center's* e afins etc.

É importante ressaltar a evidência de que os imóveis à venda no bairro Planalto não podem adotar o *slogan* “No melhor local da cidade de Natal”, ou “De frente para o mar”, tendo em vista a sua localização geográfica e o fato de ainda constituir-se como um bairro periférico. Logo se anuncia “No melhor local do Planalto!”, “Na área de grande expansão imobiliária de Natal”, o que indica forte apelo a presunção de valorização futura do espaço utilizando-a como estímulo para o cliente/investidor.

De forma oportuna ao capital, os *slogans* apontados acima promovem o bairro Planalto à perspectiva de “bom investimento”, o que remonta ao pensamento de David Harvey quando este se reporta a ida do capital ao mercado: “Uma imensa quantidade de esforço, incluindo a formação de uma vasta indústria de publicidade, tem sido colocada para influenciar e manipular

as necessidades, vontades e desejos das populações humanas para assegurar um mercado potencial” (HARVEY, 2011, p. 91).

Nessa perspectiva, a dinâmica empresarial da produção da habitação no bairro Planalto investe no *design* espacial que não obstante estar associado a representações do espaço (espaço concebido) está, também, e simultaneamente, associado a espaços de representação (espaço vivido) (LEFEBVRE, 2013), que se insere na lógica de produção capitalista do espaço criando sua própria geografia distintiva, a qual pode ser compreendida pelo pensamento de que sendo “o capital um processo, e não uma coisa [...] Sua trajetória de desenvolvimento não é previsível em nenhum sentido comum exatamente porque sempre se baseou na especulação – em novos produtos, novas tecnologias, novos espaços e localizações [...]” (HARVEY, 2014, p. 307).

Na oportunidade, não se vende apenas a casa própria, ou o seu primeiro imóvel no bairro Planalto, mais do que isso, instiga-se a um “obscuro objeto de desejo” (MENDONÇA; COSTA, 2011) que é a materialização no espaço da projeção da ascensão social de quem adquire tal imóvel, uma representação simbólica da hierarquização das estruturas sociais das classes. Para tanto, alimenta-se um fetiche da moradia ao associar qualidade de vida e bem estar social a representações de espaços aburguesados ao alcance econômico da classe trabalhadora, mas que destoa ou contradiz a realidade próxima e cotidiana que o cerca, camuflada pela ação do capital incorporador. No entendimento de Mendonça e Costa (2011, p. 170):

A ação do mercado na criação de espaços diferenciados acaba por determinar uma lógica de representação do espaço urbano, definindo os espaços do desejo na escolha da localização residencial. Assim, a incorporação ao senso comum dos princípios da divisão e da segregação na cidade produzem uma representação coletiva que, se não interfere sempre nas escolhas locacionais, posto que estas dependem de poder aquisitivo dos habitantes, influencia na manifestação de desejos e na demarcação de estigmas.

Entendemos, pois, que a junção de todos esses fatores impulsionou o setor imobiliário no bairro a ponto de influenciar os valores dos seus imóveis de uma forma geral, instigando inclusive a construção de casas mais elaboradas com auxílio de profissionais especializados como arquitetos, conforme sugerem os imóveis ilustrados nas imagens 36, 37 e 38 a seguir.

Imagem 36 – Rua dos Cometas: habitação com foco na volumetria



Fonte: A autora (jan. 2017).

Imagem 37 – Residência na Rua São Bráulio: linhas retas e vidros



Fonte: A autora (jan. 2017).

Imagem 38 – Rua Abreulândia: investimento em volume e acabamento



Fonte: A autora (jan. 2017).

Por último, quando observamos a “qualidade do espaço” (construído) que o incorporador imobiliário busca apresentar no bairro Planalto mediante os seus investimentos em fachada dos empreendimentos, elementos diferenciais como espaço *gourmet*, *closet*, elevador, cobertura e diversidade e inovação nos equipamentos coletivos, aproximando-se da “qualidade de vida” associada a eles, podemos dizer que a produção do espaço neste bairro pela incorporação imobiliária, sobejamente, se insere:

[...] [no] emprego das forças produtivas e das técnicas existentes, a iniciativa de grupos ou classes capazes de intervir a uma grande escala, a intervenção, igualmente, de indivíduos capazes de conceber objetivos a essa escala, atuando num quadro institucional determinado, portadores inevitavelmente de ideologias e de representações, sobretudo de representações espaciais. Ideologias e representações correspondem aos grupos e classes, portanto, às relações sociais de produção, ou seja, aos obstáculos diante das forças produtivas e das possibilidades que elas contêm. (LEFEBVRE, 2016, p. 125).

Uma vez que “[...] a consciência dos moradores urbanos influencia-se pelo ambiente da experiência, do qual nascem as percepções, as leituras simbólicas e as aspirações” (HARVEY, 2005, p. 170), a moradia em condomínios fechados trazida pelas transformações urbanas e do próprio processo de urbanização a que submete o bairro Planalto, sob a perspectiva do emprego das forças produtivas, pode levar, como acreditamos já está em curso, a um distanciamento dos novos moradores dos problemas e necessidades do bairro, minando, assim, a capacidade relativa à ação social da força que emana do conjunto das reivindicações pela coletividade dos moradores. Sob tal distanciamento, provavelmente, não haverá lugar para “espaços chave de esperança” (HARVEY, 2000⁸³, 2005) na construção de um tipo de alternativa à moradia fora dos aspectos aburguesados do viver e do pensar a cidade contemporânea como negócio.

5.2.2 Acerca do consumo e do consumidor dos empreendimentos no bairro

Para Villaça (2001), a produção e o consumo do espaço urbano se dão por um mesmo e único processo. Mas, a estrutura interna:

[...] se processa sob o domínio de forças que representam os interesses de consumo (condições de vida) das camadas de mais alta renda. [...] tal estruturação se dá sob a ação do conflito de classes em torno das vantagens e desvantagens do espaço urbano, ou [...] parafraseando Castells, em torno da

⁸³ Em “Spaces of hope”, publicado pelas Editora Loyola, 301p.

disputa pela apropriação diferenciada do espaço urbano enquanto produto do trabalho [...] Como afirma Harvey (1993, 212), ‘o domínio do espaço sempre foi um aspecto vital da luta de classes’. (VILLAÇA, 2001, p. 328-329).

Não obstante o pensamento de Villaça (2001) referir-se, à priori, ao espaço produzido pelos deslocamentos e condições de deslocamentos nas cidades pelas classes sociais, isto não difere do espaço produzido pela localização e estrutura da moradia, e, sob a produção da habitação social de mercado, que é o nosso caso. No espaço intraurbano da cidade e de seus bairros, especificamente, conseguimos enxergar a reprodução das relações sociais de produção e os conflitos de classe que nelas se inserem de maneira muito mais palpável e de forma tão “naturalizada” que, não raramente, passa despercebido aos cidadãos de um modo geral, incluindo, nesse contexto, a questão da segregação socioespacial (material e simbólica).

Assim, no fomento ao debate a que nos lançamos a cerca da produção do espaço urbano, em especial, do bairro Planalto sob a atuação da incorporação imobiliária, passamos a analisar agora o consumo e o consumidor daquele espaço na perspectiva da reprodução das relações sociais de produção do espaço urbano, conforme as peculiaridades intrabairro, no contexto da cidade e de quem adquire a sua moradia neste bairro.

O Sindicato da Indústria da Construção Civil no RN (SINDUSCON-RN), através dos dados fornecidos mensalmente por 27 empresas associadas que aderiram ao projeto acompanha o Índice de Velocidade de Vendas (IVV) dos imóveis ofertados por estas empresas na Grande Natal. O IVV tem a função de monitorar mensalmente a comercialização de imóveis e avaliar o desempenho do mercado imobiliário em determinado local e período de tempo, representando a relação entre a oferta e a venda de imóveis. Por esse motivo o tomaremos como referência para análise do consumo dos produtos imobiliários no bairro Planalto, utilizando o último Relatório do IVV (jun. 2017) solicitado pelo Sinduscon – RN à empresa responsável pelos procedimentos técnicos da pesquisa, como parâmetro. Este relatório apresentou os seguintes preços médios (m²) de imóveis residenciais ofertados segundo o seu tipo e localização em Natal e municípios da Região Metropolitana (Tabela 9):

Tabela 9 - Preço médio (m²) de imóveis residenciais ofertados na RMNatal/jun. 2017

Localidade	Apartamento (R\$)	Casa/chalé (R\$)	Lote em condomínio (R\$)
NATAL (BAIRROS)	4.962,26	2.403,79	1.231,00
Areia Preta	6.956,88		
Bom Pastor	2.500,00		
Candelária	5.873,22		
Capim Macio	5.717,17		
Lagoa Nova	5.521,11		
Neópolis	3.910,81	3.103,00	
Nossa Senhora de Nazaré	4.670,24		
Petrópolis	5.568,82		
Pitimbu	3.395,01		1.231,00
Planalto	1.851,00	2.350,00	
Ponta Negra	4.973,13		
Redinha	3.221,90		
Ribeira	3.866,00		
Tirol	6.005,15		
OUTROS MUNICÍPIOS	4.457,35	2.127,59	372,72
Barra de Maxaranguape		2.119,00	
Ceará – Mirim			770,37
Macaíba			368,54
Nísia Floresta			356,56
Parnamirim	4.457,35	2.085,04	357,14
São Gonçalo do Amarante		2.248,39	
São José de Mipibu		1.625,00	

Fonte: Adaptado do Relatório do IVV/Sinduscon – RN (jun. 2017), cedido gentilmente a esta autora. Grifo nosso.

Na média dos preços do metro quadrado dos imóveis residenciais das 27 empresas associadas ao Sinduscon-RN que fizeram parte dessa tomada de preços, o bairro Planalto figura como o espaço de menor valor de mercado neste mês (posição que não se altera em relação a outros meses, ou anos), o que confirma a baixa renda diferencial de suas terras no panorama da cidade de Natal e sua afirmação ainda como uma das periferias desta cidade, conforme o conceito de Bonduki e Rolnik (1982). Por outro lado, este bairro figura nessa seleta lista de empresas que coopta e investe em determinados espaços da cidade de Natal e de sua Região Metropolitana, o que o aloca na perspectiva das disputas pelos solos do espaço e por espaços da cidade e da RMNatal.

Nessa perspectiva, curiosamente, o valor do metro quadrado de seus imóveis tipo casa estão muito próximos da média de preços pelas mesmas empresas na cidade de Natal, superando inclusive a média de preços das casas no município de Parnamirim, área de grande expansão urbana imobiliária da RMNATAL, o que insinua uma possível demanda significativa da

população por esse tipo de imóvel (casa), inclusive e ainda no bairro Planalto. Ao passo em que o preço desse produto está cada vez mais alto em função do sobrelucro da incorporação se dá mais expressivamente com a produção de condomínios de apartamentos, o que justifica maior investimento na produção desse tipo de imóvel pelas incorporadoras.

Conforme o Relatório do IVV/Sinduscon-RN as 27 empresas disponibilizaram 2.237 imóveis residenciais à venda no mês de junho/2017, sendo que, especificamente na cidade de Natal foram ofertados 1.045 imóveis, correspondendo a 46,7% da oferta dos imóveis daquelas empresas para RMNatal naquele mês de referência. Os imóveis localizados em Natal estão distribuídos em 14 bairros desta cidade, da seguinte forma: 4 na Zona Leste; 6 na Zona Sul; 1 na Zona Norte e 3 na Zona Oeste, dentre os quais encontra-se o bairro Planalto, obtendo o seguinte resultado consoante o par oferta/venda no mês de junho/2017 (Tabela 10):

Tabela 10 – Oferta e venda de imóveis residenciais em Natal/jun. 2017

Ordem	Zona	Bairro	Oferta	% Oferta Natal	Venda	% Venda Natal
1	Sul	Lagoa Nova	174	17%	7	12,1%
2	Sul	Ponta Negra	149	14%	4	6,9%
3	Leste	Tirol	126	12%	6	10,3%
4	Sul	Capim Macio	116	11%	13	22,4%
5	Sul	Pitimbu	114	11%	7	12,1%
6	Oeste	N. Sra. de Nazaré	82	7,8%	5	8,6%
7	Norte	Redinha	74	7,1%	0	0
8	Oeste	Planalto	65	6,2%	3	5,2%
9	Leste	Petrópolis	50	4,8%	3	5,2%
10	Oeste	Bom Pastor	29	2,8%	5	8,6%
11	Leste	Ribeira	29	2,8%	3	5,2%
12	Sul	Neópolis	17	1,6%	1	1,7%
13	Leste	Areia Preta	12	1,1%	0	0
14	Sul	Candelária	8	0,8%	1	1,7%
Total			1.045	100%	58	100%

Fonte: Elaboração da autora segundo dados do Relatório IVV/Sinduscon-RN (jun.2017). Grifo nosso.

De acordo com a tabela 10, do total de imóveis residenciais ofertados em Natal pelas 27 empresas associadas ao Sinduscon - RN no mês de junho/2017, apenas 5,6% foram vendidos naquele mês de referência. Os bairros de maior percentual de venda estão localizados entre as Zonas Sul e Leste da cidade, sendo que o 4º lugar em percentual de vendas foi ocupado pelos bairros N. Senhora de Nazaré e Bom Pastor, ambos bairros antigos e consolidados da Zona Oeste. O bairro Planalto figura em 8º no ranking dos bairros que mais ofertaram imóveis

naquele grupo e 6º lugar em percentual de imóveis vendidos, dividindo o ranking com os bairros de Petrópolis e Ribeira, ambos da Zona Leste.

Conforme os nossos entrevistados, o consumidor dos empreendimentos da incorporação imobiliária no Planalto advém, em geral, de regiões próximas ao bairro, como Cidade Satélite, Cidade Nova e Cidade da Esperança, por já conhecer o bairro e possuir maior empatia com ele. Resume o Entrevistado 3 (E3) que seus consumidores percebem em média 3 salários mínimos, são geralmente famílias muito jovens, iniciando a vida, com potencial real de compra, todos inseridos no mercado de trabalho e que já moravam no entorno e não queriam sair dali, inclusive pela proximidade e comodidade de estar próximo a família que mora em bairros circunvizinhos. Também muita gente que já tinha uma residência e estava comprando no Planalto para investir.

Tivemos acesso aos resultados da pesquisa que o Entrevistado 3 (2017) obteve junto aos consumidores do seu empreendimento por ocasião da entrega do terceiro módulo (bloco de apartamentos) no mês de Setembro/2015, onde, na ocasião, participaram 43 clientes. A pesquisa do E3, teve como objetivo:

[...] conhecer o grau de satisfação dos clientes do empreendimento denominado [...], especificamente os clientes do módulo 03, no tocante aos requisitos de qualidade, tais como pontualidade de entrega, disponibilidade da construtora e qualidade do produto final.

Para a obtenção dos dados que serão apresentados abaixo, foi elaborado um formulário estruturado com questões fechadas e objetivas, dando aos clientes a oportunidade de sugerir, criticar ou elogiar os serviços prestados pela [...] (RELATÓRIO de Pesquisa do Entrevistado 3, set. 2015)⁸⁴.

As informações do quadro 6, mapa 10, tabela 11 e gráficos 15 e 16, a seguir, foram gentilmente cedidas pelo E3.

Quadro 6 – Profissões/ocupações dos consumidores

Biólogo	Administrador
Funcionário Público	Cabeleireiro
Policia Militar	Gerente Administrativo
Moto-frentista	Secretária Executiva
Micro-Empresário	Assistente Contábil
Educador Físico	Enfermeiro
Auxiliar Administrativo	Aposentado
Operador de Telemarketing	Pedagogo
Recepcionista	Vigilante
Empregada Doméstica	Farmacêutico

⁸⁴ A referência foi assim adotada por conduta ética para manter o anonimato da empresa entrevistada.

Técnico de Enfermagem	Montador de Móveis
Militar	Auxiliar de Depósito
Auxiliar de Cozinha	Eletricista

Fonte: Relatório de Pesquisa do Entrevistado 3 (set. 2015).

Nota: Não tivemos acesso ao quantitativo desses dados.

A análise das informações contidas no quadro 6 nos leva a uma heterogeneidade de profissões e, conseqüentemente de renda, no empreendimento de referência, sobre a qual podemos nos reportar, de imediato, ao conjunto do bairro. No entanto, tal heterogeneidade não anula a homogeneidade a que se submete o bairro no contexto das tipologias socioespaciais da cidade de Natal tratadas por Clementino e Pessoa (2009). Essa aparente contradição se exacerba quando trazemos a baila o contexto de segregação socioespacial intrabairro no qual aquele espaço se inicia. Duas coisas não podemos perder de vista neste bairro: a primeira é a continuidade e coexistência dos seus espaços de pobreza, muito fortes ainda em seu interior; a segunda é a importante diferenciação simbólica que emana daqueles que vivem intramuros dos que vivem externo a eles.

Há uma autosegregação voluntária e desejada pelos moradores dos condomínios fechados que lhes adorna o caráter de grande homogeneidade interna, levando-os a um distanciamento do bairro refletido na sua individuação enquanto morador “do condomínio” e não do bairro Planalto, minando, assim, a sua potência enquanto agente transformador do espaço e das condições do bairro, haja vista que o condomínio parece lhe suprir as necessidades básicas do desfrute da vida cotidiana: moradia, segurança e lazer. Ao olharmos o Planalto pelas lentes de Corrêa, de base lefevriana, entendemos que:

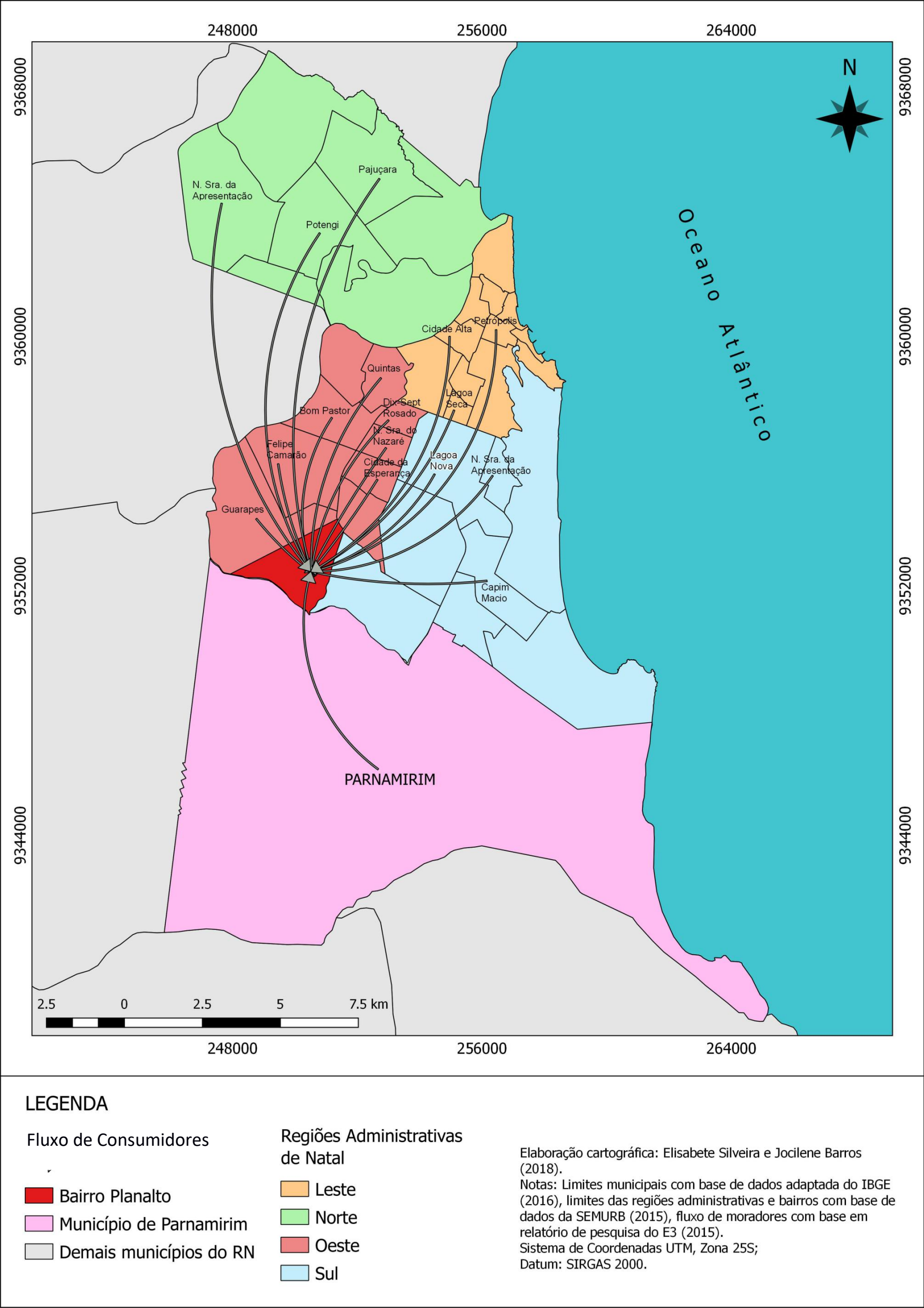
Fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, o espaço urbano é também o lugar onde os diferentes grupos sociais vivem e se reproduzem. Isso envolve, de um lado, o cotidiano e o futuro. De outro, envolve crenças, valores, mitos, utopias e conflitos criados no bojo da sociedade de classes e em parte projetados nas formas espaciais: monumentos, lugares sagrados, uma rua especial, uma favela, lugares de lazer etc [...] O espaço urbano torna-se, assim, um campo simbólico que tem dimensões e significados variáveis segundo as diferentes classes e grupos etário, étnico etc. (CORRÊA, 2005, p. 150-151).

Nessa perspectiva o bairro Planalto, enquanto espaço produzido por e a partir de relações sociais, não cabe à sua análise apenas a noção de produção em seu sentido estrito e restrito a materialidade de suas formas espaciais, mas a compreensão dos vários níveis da realidade enquanto momentos diferenciados da reprodução geral da sociedade em sua complexidade, convergindo para o pensamento de que:

A análise do lugar, que envolve também a análise da vida cotidiana, pressupõe a superação do entendimento da *produção do espaço* restrita ao plano do econômico, abrindo-se para o entendimento a sociedade em seu movimento mais amplo, como espaço constitutivo da realização da vida humana no seio da produção do espaço em sua dimensão abstrata de mercadoria (CARLOS, 2016c, p. 71. Grifo da autora).

Outra coisa que nos chama atenção, consoante os dados do Relatório de Pesquisa do E3 (set. 2015), são as localizações de origem dos consumidores de seu empreendimento naquele espaço. Para além da aquisição por moradores do mesmo local (Planalto), o empreendimento revela um fluxo de mobilidade residencial para este bairro proveniente da própria Zona Oeste, bem como de todas as demais zonas administrativas da cidade, como também de município vizinho. Isso nos faz pensar que singularidade o Planalto apresenta ao crescimento urbano de Natal em relação a outros bairros de baixa renda diferencial, inclusive com maior infraestrutura, para atrair o fluxo esboçado pelo mapa 10 dentro do recorte temporal do nosso estudo?

Mapa 10 – Fluxo dos consumidores de empreendimento imobiliário no bairro Planalto



Fonte: A autora (2018).

É fato que durante muitos anos as terras do Planalto ficaram em período de “letargia”, como uma reserva de valor, sendo sua efetiva ocupação bastante recente e decerto a abundância de terras e o baixo preço do solo são ponderações relevantes à justificativa do fluxo migratório apontado no mapa 10. Contudo, nos detendo um pouco mais nesse mapa, observamos que das 18 localidades apresentadas, contando com o próprio bairro Planalto, 8 se inserem na Zona Oeste, 3 na Zona Sul, 3 na Zona Leste, 3 na Zona Norte, sendo 1 proveniente do município de Parnamirim.

Isso, num primeiro momento, concorre para percepção do E3, assim como dos demais entrevistados da nossa pesquisa, de que a população dos seus empreendimentos advém, em grande maioria, das proximidades do bairro Planalto. Por outro lado, nos traz a reflexão de que, de fato, a construção civil tem o poder de moldar a cidade (E10), produzindo novas espacialidades e/ou destituindo outras. Partindo do pressuposto de que a Zona Norte de Natal e o município de Parnamirim também dispõem de terras e solos num preço ainda acessíveis à nova classe trabalhadora, a mobilidade residencial sugerida pelo fluxo migratório expresso no mapa 10 teria como base suficiente apenas a abundância de terras e preço baixo dos terrenos?

Na teia que se desdobra a partir do que inferimos ser a nova convenção urbana de Natal, o Planalto, que outrora fora renegado pela sua localização, hoje é justamente ela – a localização (mesmo ainda deficiente de infraestrutura) – que parece se descortinar como o seu maior trunfo, como reforça a tabela 11.

Tabela 11 – Motivo da escolha do imóvel

Motivo	Nº de consumidores
Preço	14
Condições de pagamento	15
Qualidade	6
Localização	33
Área de lazer	2
Tamanho do imóvel	2
Credibilidade da construtora	9
Prazo de entrega	6

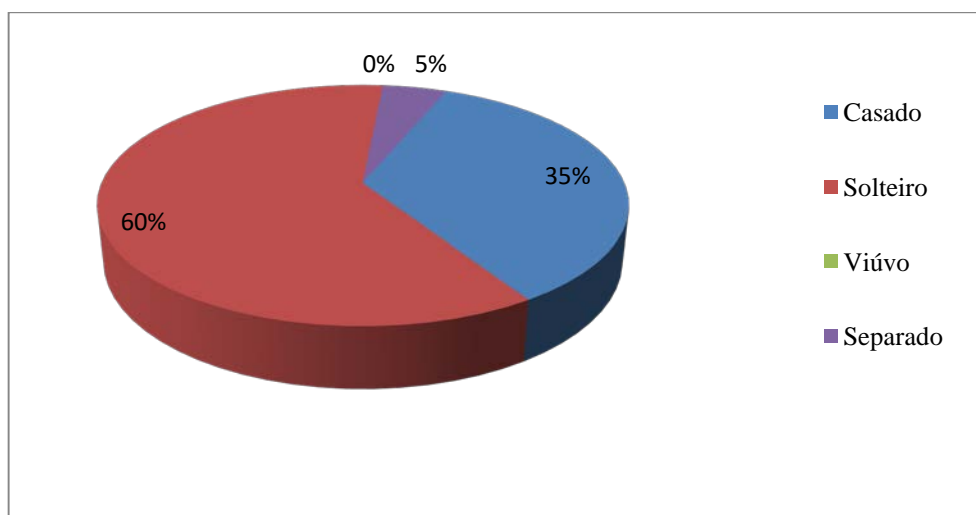
Fonte: Adaptado do Relatório de Pesquisa do Entrevistado 3 (set. 2015).

Nota: Grifo nosso.

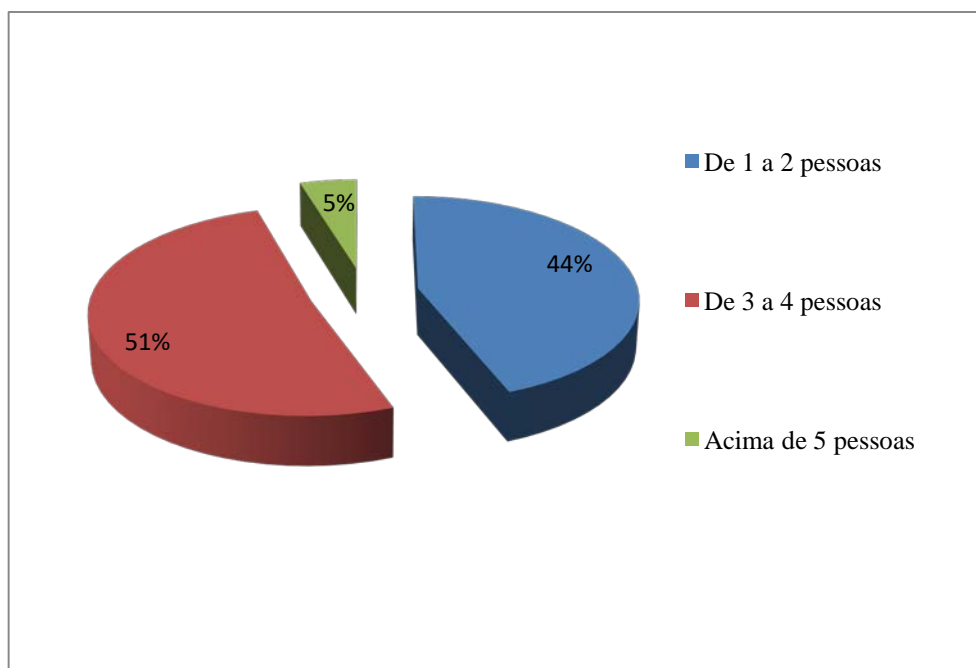
A tabela 11 indica que localização, condições de pagamento e preço, nessa ordem, são atrativos respeitáveis pelos consumidores que adquirem um imóvel nesse bairro, o que nos induz a pensar que, de fato, a sua localização parece emergir nesses últimos anos como uma referência positiva nesta cidade para *nova* classe trabalhadora, que, por tal adjetivo, se difere daquela que inicialmente ocupou aquele espaço em função das prerrogativas que a cerca nos dias atuais, a saber: inclusão pelo consumo de bens de maior valor unitário, como automóvel e moradia e ocupações positivas no mercado de trabalho (referindo-se a maiores ganhos de rendimentos salariais), consoante Pochmann (2014). Acrescentaríamos a isso o maior acesso ao ensino superior por políticas afirmativas como o Sistema de Cotas; bolsas para o ingresso em faculdades particulares através do Programa Universidade para Todos (ProUni), além da oferta de financiamento público para educação superior por conta do Fundo de Financiamento ao Estudante do Ensino Superior (Fies).

Quanto ao perfil da população atraída pelo imóvel ofertado pelo E3, o qual, por inferência, estendemos aos demais empreendimentos de mesmo padrão no bairro Planalto, temos os gráficos 15 e 16.

Gráfico 15 – Estado civil dos consumidores



Fonte: Elaboração da autora consoante Relatório de Pesquisa do E3 (set. 2015).

Gráfico 16 – Perspectiva de moradores às unidades habitacionais

Fonte: Elaboração da autora consoante Relatório de Pesquisa do E3 (set. 2015).

O gráfico 15 aponta para um perfil de população no qual predomina aqueles que se inserem no estado civil solteiro (60%) e casado (35%). Considerando os relatos das 10 empresas entrevistadas na nossa pesquisa que perfilam os seus consumidores como jovens e “casais novos” ou “recém casados”, tal configuração pode estar atrelada a aquisição do primeiro imóvel, como já discutido anteriormente. No caso dos compradores de estado civil solteiro, em específico, pode indicar também que veem o imóvel, ou até mesmo o bairro, como a sua primeira possibilidade de “emancipação” social, não um lugar para se estabelecer em definitivo, mas apenas um investimento, como inferimos a partir de um dos discursos dos incorporadores entrevistados:

Falando como corretor [a empresa é da família e ele também atua como corretor], hoje, vendo a economia do país eu gosto de trabalhar com o imóvel ... você não tá comprando somente um imóvel, você tá comprando um negócio. Porque a valorização desse imóvel quando você compra na planta existe e real de 10 a 15% no Planalto [...] Tenho vendido muito para *personal trainer* [no Planalto] que eles compram pensando em morar, no curto prazo, mas pensando no investimento a longo prazo. Porque pela parcela ser pequena o aluguel é praticamente o valor da parcela. Então eles compram moram até se estabilizar, depois procuram um imóvel maior e botam aquele apara alugar (ENTREVISTADO 1, 2017. Grifo nosso).

Essa tendência de investimento em apartamentos no bairro Planalto, embora pouco expressiva, já existe. Consta no Relatório de Pesquisa do E3(set. 2015) que 19% dos seus entrevistados compraram para investimento e não para moradia. No que tange a moradia, o gráfico 16 traz a perspectiva da quantidade de moradores por unidade habitacional no empreendimento investigado. Um dado interessante é que, embora a maioria dos compradores sejam solteiros, no empreendimento apresentado pelo E3, a expectativa de moradores é de 3 a 4 pessoas por apartamento, os quais representam 51%, enquanto que de 1 a 2 pessoas, 44%. Isso pode indicar que os solteiros ainda moram com a família e passam a contribuir ou responder pela moradia da mesma, ou, na hipótese que achamos mais provável, já tenham uma família constituída, mas não sejam casados legalmente.

O fato é que seja para os incorporadores, seja para os consumidores, o bairro Planalto parece despontar nos últimos anos como um espaço interessante tanto para os negócios, quanto para a moradia (legalizada), o que vem contribuindo para um processo de capitalização que vem alterando as configurações socioespaciais dessa periferia quer intrabairro quer no contexto da cidade.

5.3 “Um dedo de prosa” com o incorporador: as determinações da produção do espaço

Ao tratar das determinações e processo de expansão urbana, Capel (2003) inicia seu texto afirmando que a expansão das áreas metropolitanas para o exterior das cidades existentes se realiza sobre um território que o arquiteto tende às vezes a perceber como o lugar da indeterminação e da liberdade, haja vista que nele não há as determinações que se encontram no espaço construído. No entanto, afirma que “determinações outras” podem permear os espaços ditos periurbanos, seja correspondente a estrutura da propriedade, seu uso ou mesmo externalidades negativas. Em sua visão, o território herdado, construído durante longo tempo, quer na cidade, quer no seu entorno, é um dado com o qual temos que contar por ser um “meio natural modificado, com uma acumulação de infraestruturas, com uma herança histórica de imagens e identidades” (CAPEL, 2003, p. 224. Tradução nossa).

Trazendo as reflexões de Capel (2003) para o contexto do bairro Planalto, lançamos um olhar sobre o desenvolvimento de sua urbanização em relação, por exemplo, a Nova Parnamirim⁸⁵, área que, não obstante pertencer ao município de Parnamirim, se localiza

⁸⁵ Sobre Nova Parnamirim ver dissertação de mestrado de Marta Turra (2003), intitulada: “Estado, expansão urbana e acumulação de capital: os financiamentos da CEF em Nova Parnamirim e Emaús”.

diametralmente oposta ao bairro Planalto e, por estar nas franjas da cidade de Natal, se confunde com o espaço desta cidade, inserindo-se no seu segundo ciclo produtivo, o mesmo que abarcou o Planalto no final da década de 1990, conforme Queiroz (2012).

É interessante notar como as determinações do espaço podem influir radicalmente no desenvolvimento do seu território, no processo de sua urbanização, na apropriação desse espaço pelo capital, nos espaços de representação e representações desse espaço ante a totalidade da cidade. Enquanto Nova Parnamirim se despontou como um “novo bairro da Zona Sul” de Natal, avançando em sua verticalização com condomínios *clubs* de médio padrão construtivo e significativo valor agregado, sendo seu espaço capitalizado tanto pela incorporação imobiliária quanto pelas grandes redes de comércio varejistas de capital fechado e aberto, o Planalto, a despeito de internamente sua evolução ser pujante no tocante a incorporação imobiliária, diferente de Nova Parnamirim, pouco avançou em termos qualitativos e quantitativos em relação ao segundo ciclo produtivo de Natal que lhe deu início.

A esse respeito, alguns dos incorporadores que entrevistamos nos dão algumas pistas que permeiam a diferença de ocupação e desenvolvimento urbano entre os dois bairros:

Nova Parnamirim não tinha fama de ser violenta, de ser perigoso. Algumas pessoas preferiram ir morar em Nova Parnamirim, às vezes pagando mais, tendo uma dificuldade maior de deslocamento, mas tinha receio de morar no Planalto porque **o Planalto tinha uma conotação ruim**, principalmente por causa da violência. Além disso, a ocupação foi mais ordenada e no Planalto foi muita invasão (ENTREVISTADO 4, 2017. Grifo nosso.)

A Maria Lacerda [principal avenida do bairro de Nova Parnamirim] ela ficou num trecho, entre Parnamirim e Natal, que são dois polos economicamente bem interessantes. Muita gente usava Parnamirim como sendo local de dormida e trabalhava em Natal. Então essa proximidade é como se você preferisse morar num bairro em Natal mais sossegado [...] já não existe mais um espaço natural separando as duas cidades. Então, começaram a acontecer investimentos, dos dois municípios, agrupados [...]. O que acontece com o Planalto? **Já o Planalto tá lá... longe... na Zona Oeste**. Vê que você tem aquele conjunto o Satélite, depois os [conjunto dos] Bancários que eles também não chegaram a virar, digamos, uma unidade de grande interesse social, ou mesmo para investimento. A não ser naquela ponta já perto da BR 101. Inclusive até torres foram construídas pela Cyrela [empresa de capital aberto]. Quando você começa a penetrar, indo na direção do Planalto, na direção do Guarapes, aí essas unidades já não tem valor assim, digamos, para investimento... não tem... Enquanto que na Maria Lacerda, pelo contrário, os terrenos estão cada vez mais caros [...]. A valorização do Planalto [é em razão] muitos conjuntos foram construídos com infraestrutura [...] e aí melhoraram também a questão do serviço de transporte urbano. Então isso melhora, digamos assim, para mais pessoas quererem morar ali, porque é uma das unidades mais baratas, quer para aluguel quer para aquisição [...] **a tendência do Planalto é crescer, evoluir como a Zona Norte. Ainda tem muito**

preconceito com a Zona Norte, mas não tem mais sentido. Lá já tem universidades, lá tem bancos, lojas grandes [...] a vista para o rio Potengi [...] ali é uma coisa espetacular. Outra, ficou muito também naquele caráter de morar no Planalto e trabalhar dentro das unidades dos bairros daqui do centro, nos supermercados em Natal. Mas agora já tem uma infraestrutura grande lá, então ele já absorve uma mão de obra lá dentro mesmo e muitas lojas de material de construção, corretoras [...] então o Planalto ele tem uma tendência a ser algo parecido com o que aconteceu com a Zona Norte (ENTREVISTADO 9, 2017. Grifo nosso).

O que muda entre Planalto e Nova Parnamirim não é que Nova Parnamirim seja melhor ... que os acessos se for olhar, você demora muito mais para ir para Nova Parnamirim do que para ir para Satélite ou Planalto. De acesso é muito melhor o Planalto. **Agora tem aquela questão cultural das pessoas também, de você tá na Zona Sul.** Natal tem muito isso. Eu acho que é uma questão cultural. As pessoas vão morar até mais longe, com menos acesso, mas ele tá na Zona Sul ... então quando eu vejo o crescimento de Nova Parnamirim, de infraestrutura realmente ele é pior, mora mais gente concentrado [...] avenidas mais cheias, mais congestionamento para sair, para chegar... isso aí é notório. **O que diferencia os bairros é essa questão que está intrínseco nas pessoas: Zona Sul, Zona Norte, Zona Oeste. E a Zona oeste é um intermediário na cidade. Natal é muito dividido por classe,** até ao contrário de outras capitais. A gente tem uma divisão por classe muito grande na cidade (ENTREVISTADO 10, 2017. Grifo nosso).

O que me fez me instalar no Planalto foi o preço do terreno. Eu vi o Planalto pertencer a Natal e não a Parnamirim. Um terreno que em Nova Parnamirim custava 120mil reais, no Planalto eu comprava por 20 [mil reais][...]. Parnamirim sempre foi mais fácil de você fazer as coisas, os projetos andavam com mais facilidade [...] **e a infraestrutura de Parnamirim também acompanhou muito mais rápido. O Planalto foi um pouco esquecido do Poder Público** [...] como era um bairro em desenvolvimento e se o Poder Público tem chegado junto com o desenvolvimento do bairro, o bairro tava com outra cara, tava morando outras pessoas, em termo pessoal de padrão melhor [renda salarial] era para ter banco e coisa e tal (ENTREVISTADO 7, 2017).

A “conotação ruim” do bairro (E4), ou seja, a sua imagem ante a cidade, bem como a localização na Zona Oeste (E9; E10), mais do que a distância geométrica, considerando o contexto histórico dessa região administrativa na produção do espaço de Natal, já discutida no capítulo anterior, bem como a “questão cultural” (econômica, social, política e simbólica) que envolve a apropriação dos espaços pelas classes sociais em Natal (E10) e a (in)ação do Poder Público no Planalto (E7), são marcos presentes na observação e concepção dos incorporadores entrevistados, o que, certamente, não deve ser desconsiderado na produção do espaço e de espaços, sendo tal produção resultante de influências e influenciadora no ambiente construído na ordem urbana da cidade.

Isso nos remete a Villaça (1986, p. 86) ao discutir, por exemplo, a disputa que envolve “a produção social do perto e do longe” na cidade, nesta que é um “enorme ninho que envolve os diversos locais onde se dão, de um lado o trabalho e de outro, os inúmeros locais onde a vida se reproduz”. Aprofundando a sua discussão, Villaça (1986, p. 89) acentua: “Como aparecem os bairros bons e ruins? Próximos e longínquos? [...] A cidade é feita pelo trabalho humano de gerações e gerações. A cidade não é um dado da natureza. A cidade é produzida”. Assim, explica Villaça que a disputa entre o perto e o longe:

[...] não significa que o ‘perto’ é sempre procurado. Como explicar que a burguesia brasileira esteja hoje residindo em subúrbios longínquos? Significa que o ‘perto’ é determinante (no sentido althusseriano) na produção do ambiente construído. Ele explica porque, somente hoje [com o desenvolvimento dos meios de transporte e infraestrutura de estradas], a procura do ar puro e do verde dos subúrbios passou a dominar dentre os critérios de escolha do local de morar por parte de certas parcelas da nossa burguesia [o que explica em Natal o surgimento da “Cidade Verde”] (VILLAÇA, 1986, p. 86-87).

Percebemos, quer através dos discursos desses entrevistados, quer através da literatura disposta sobre a cidade e o urbano em Natal (dissertações, teses, livros e artigos citados nos capítulos anteriores), que há uma forte seletividade dos espaços desta cidade, praticamente desde a sua fundação, que pode ser ora compreendida pelo pensamento de Villaça (1986) exposto no último fragmento do texto anterior. De modo que as determinações e processo de expansão urbana de Natal, não obstante obedecerem, como em quaisquer outros espaços capitalistas, as necessidades de reprodução do capital, concorrem especialmente para o fomento a diferenciação de classes e segregação socioespacial (material e simbólica) na apropriação dos espaços desta cidade.

Nesse contexto, a “mobilidade” dos espaços citadinos de Natal dentro da sua estrutura de classes não está associada apenas a questão de infraestrutura desses lugares, tampouco a distâncias geométricas, mas, sobremaneira, a “determinações outras”, relembrando Capel (2003), que se faz evidente no discurso dos entrevistados, como no discurso do E9 quando se refere à Zona Norte e ao bairro Planalto.

Descrevendo as potencialidades dos dois lugares, o Entrevistado 9 reconhece a persistência do “preconceito cultural” que existe, mencionado, inclusive por outros entrevistados, na apropriação desses dois espaços da cidade, mesmo e a despeito de quando ocorre a introdução de empreendimentos imobiliários, como *shopping center*, e/ou importantes redes de lojas do comércio varejista, como *Carrefour*, Supermercado Nordestão, Açai

Atacadista e o Atacadão que inovam o espaço e lhe agregam valor, como é o caso da Zona Norte. Na sua concepção do E9, o “Planalto tem uma tendência a ser algo parecido com o que aconteceu com a Zona Norte”, ou seja, poderá até adquirir ganhos infraestruturais, ter sua parcela na capitalização dos espaços de Natal, mas dificilmente ganhará a deferência simbólica, em termos de *status*, que adquiriu o bairro Nova Parnamirim, por exemplo.

Para o E10, “Natal é muito dividido por classe”, a ponto de existir um “gradiente” de posição social consoante à moradia por zona administrativa da cidade, apreendida no discurso do nosso entrevistado: “Zona Sul, Zona Norte, Zona Oeste. E a Zona Oeste é um intermediário na cidade”. Nesse *gradiente de posição socioespacial* ele não inclui a Zona Leste, o que vem a corroborar com a nossa percepção, já discutida anteriormente, de que esta se insere no “mapa da Zona Sul”, pelo menos no que se refere aos seus bairros mais proeminentes socioeconomicamente.

Permitimo-nos aqui fazer um registro de que o “dedo de prosa” que tivemos com os nossos entrevistados, numa espécie de bastidores das entrevistas, foi muito rico para elaboração de algumas ideias (especulações) que emergem ainda rodeadas de “se(s)” e “por que(s)”, acerca da produção do espaço de Natal consoante uma dada percepção de ou da classe social das pessoas na cidade. Uma delas se insere no ligeiro pensamento de que existe certa (co)relação econômica e simbólica entre Planalto e Nova Parnamirim em se tratando da mobilidade residencial do primeiro. Diria mais, entre Planalto e a região que engloba Nova Parnamirim e BR 101. A esse respeito, consideramos a pergunta: Se o bairro Planalto configurando-se hoje como um dos “redutos da nova classe trabalhadora”, para onde migraram antigos moradores deste bairro que ascenderam a uma posição econômica “melhor”⁸⁶ no mesmo período da emergência da nova classe trabalhadora?

Nossa primeira hipótese é a de que o limite de mobilidade residencial (econômico e por influência do “efeito manada”⁸⁷) desses moradores foi e é a “Maria Lacerda” (avenida metonímia de Nova Parnamirim), abrangendo, no máximo, a BR 101, haja vista que se a “Zona Oeste” configura-se “zona intermediária”(E9) entre os “polos” sociais *norte* e *sul* de Natal, nos parece que algo semelhante vem se constituindo com a “mancha socioeconômico-espacial” que se insere na área que abrange Nova Parnamirim/BR 101, onde encontramos tanto

⁸⁶ Ver tabela 1 “População por classe de rendimentos no bairro Planalto”, na qual se expõe uma diminuição da população de rendimentos acima de 3 salários mínimos no bairro.

⁸⁷ Termo utilizado pela economia comportamental para definir a conduta propensa das pessoas de seguir a maioria, agir de forma impulsiva diante de um cenário econômico, apropriado por diversos campos das ciências em estudos que envolvem comportamento humano.

empreendimentos do MCMV faixa 2 e 3, quanto empreendimentos fora desse perfil. Uma área que, de fato, estando geograficamente a sul de Natal e apresentando empreendimentos que se inserem num padrão “Zona Sul” desta cidade, nos remete, pela sua ocupação socioeconômica, a uma nebulosa do *gradiente socioespacial* de Natal, ratificada pela tipologia socioespacial de Clementino e Pessoa (2009). Para nós, esta área seria uma espécie de zona intermediária para o simbolismo e *status* que envolvem “a Zona Sul”, em sua “natureza”.

Fechando esse “registro especulativo”, voltamos ao fato de que, embora nossos entrevistados tenham uma ideia geral de boas perspectivas para o crescimento urbano do Planalto, registraram grandes problemas infraestruturais que este bairro enfrenta: “O Planalto foi um pouco esquecido do Poder Público” (ENTREVISTADO 7, 2017). O outro entrevistado enfatiza: “O que precisa para resolver o Planalto é uma questão de gestão urbana. As nossas cidades tem um planejamento muito baixo” (ENTREVISTADO 9, 2017).

No nosso entendimento, foram justamente as determinações do espaço, condicionando o Planalto a uma baixa renda diferencial, que, contraditoriamente, no momento atual, abriram uma fresta para que o capital incorporador “escorresse como um filete” (HARVEY, 2011) para aquele bairro, resolvendo-se espacialmente na produção de moradias para a nova classe trabalhadora que emerge nos anos 2000. O que ocorre neste bairro, enfim, está associado ao deslocamento temporal por intermédio de investimento em longo prazo da circulação do capital (HARVEY, 2005), sob influência da ampla financeirização-mercantilização do território (RIBEIRO; DINIZ, 2017) pelo Estado com o objetivo de promover investimentos ao setor privado da construção civil através da produção de habitação popular (de mercado) (SHIMBO, 2010; CARDOSO; ARAGÃO; JAENISCH, 2017).

Numa releitura sem preâmbulos dos autores que, direta ou indiretamente, trataram sobre a promoção de uma habitação social de mercado no Brasil, diríamos que, numa jogada extremamente política, o governo *neodesenvolvimentista*, como se refere o Prof. Luiz César Ribeiro (Informação verbal. Palestra proferida na UFRN, 2017) pelo qual o país foi dirigido nos últimos 15 anos, “almoçou” com os banqueiros e empresariado da construção civil e “tomou cafezinho” com a população desejosa de seu primeiro imóvel, garantindo, assim, a reprodução do capital e a “felicidade geral da nação”. Isso repercutiu na mobilidade residencial ora observada nos bairros de Natal e, em específico, nas transformações socioeconômicas e espaciais porque vem passando o bairro Planalto desde então.

5.4 O bairro Planalto: um “ornitorrinco”?

Quando nos reportamos à atuação do capital incorporador e respectivos reflexos da incorporação imobiliária no bairro Planalto, encontramos alguns pares dialéticos que, embora duais, se engrenam e se complementam impulsionando a produção daquele espaço na direção de sua capitalização, financiamento e até certa financeirização do seu território, os quais se dão de forma *sui generis* e heterogênea no bairro. De modo que, sem esses pares dialéticos, não haveria o Planalto que conhecemos hoje, daí a analogia com o “ornitorrinco” de Francisco de Oliveira (s/d).

Assim, temos em princípio, um loteamento para nobres/ocupado por pobres, produzindo um espaço vernacular desinteressante a iniciativa do capital. Depois temos periferia/capital incorporador, onde a periferia emerge como lugar perfeito à realização da reprodução do capital através dos desejos e necessidades da vida humana (da nova classe trabalhadora), numa cidade onde a “forma do privilégio” (CARMO JÚNIOR, 2014) impera. Temos a homogeneidade/heterogeneidade a partir das inovações urbanas na cidade contemporânea marcada por certa padronização das habitações num sistema de condomínio fechado enquanto se delineia formas de apropriação do espaço pela população que o habita, consoante a faixa de renda salarial que percebem. Temos ainda bairro segregado/estratos de privilégios representado pelo espaço de pobreza coexistindo com o espaço de aburguesamento, simbolicamente posto pela mimetização de representações do espaço da classe média, implicando na lógica da segregação (intrabairro). Temos, por fim, ousando uma síntese, uma periferia em processo de capitalização, que “flerta” com espaços “aburguesados” ao tempo que concorre com espaço de pobreza e caminha a largos passos à consolidação de um bairro popular (Imagem 39).

de formas-conteúdos, de espaços de “sim” e de espaços de “naõ” que denotam, no plano físico e simbólico, a violência contida no processo de urbanização que tem a segregação como resultante e parte do seu próprio conteúdo.

Aproximando-nos das palavras de Oliveira (s/d), acerca do subdesenvolvimento do Brasil, diríamos que o bairro Planalto, então, seria uma singularidade na expansão urbana de Natal, uma produção da dependência pela conjunção de lugar na hierarquização da produção do espaço pelo espectro da divisão de classes sociais (ou da percepção desta) e articulação de seus interesses na cidade. Sendo sua chave a demanda reprimida por moradia (necessidade) e desejos da classe trabalhadora elevada a sua potência de consumo pelas possibilidades abertas através do aumento real do salário mínimo, crédito fácil, acesso a benefícios sociais e outros (POCHMANN, 2014), num ciclo de crescimento econômico cuja leitura se insere na hipótese da “inflexão da orientação liberal da política macroeconômica [na cidade latino-americana]” (RIBEIRO, 2017, p. 232) que caracterizou o “período neodesenvolvimentista” do país, no início do século XXI, para este último autor.

No processo de produção do espaço no qual se insere o Planalto vê-se claramente que o capital em sua (constante) “ida ao mercado” (inclusive de terras) chegou ao Planalto, fazendo deste espaço um meio interessante à sua reprodução, através dos movimentos do capital incorporador na redefinição de lugares. Na valorização do espaço como expressão da realização da propriedade privada da riqueza, como escreve Carlos (2017) utilizamos suas palavras ao considerar que as relações sociais se redefinem a partir:

[...] das transformações no uso do espaço através do acesso aos lugares da metrópole, acompanhado pelas mudanças nas funções dos bairros e na sua explosão, marcados por uma nova relação espaço-tempo [...] As relações sociais redefinidas constantemente no movimento destas mudanças se impõem através de comportamentos padronizados como modelos éticos, estéticos, gostos e valores impostos sem contestação, como orientadores da vida urbana (CARLOS, 2017, p. 58-59).

Entendendo a cidade como projeção da sociedade, os reflexos da incorporação imobiliária no Planalto, para além da dimensão local, não deixam de estar ligados à ordem urbana na perspectiva da “metrópole liberal-periférica”, onde “não é possível pensar a urbanização dissociada da sociedade nacional e suas características” (RIBEIRO, 2017, p. 57) ou ligados a uma “nova ordem espacial” da sociedade no começo do século XXI, discutida por Carlos (2017), para qual devemos levar em conta um conjunto de questões, as quais apontam para um “novo patamar de realização das relações sociais como fruto da mundialização do

capitalismo constituindo-se como sociedade, predominantemente, urbana (como realidade e possibilidade), como apontou Lefebvre em várias obras” (CARLOS, 2017, p. 53).

Por tudo apresentado, “da nossa janela”, parafraseando o saudoso Edward Soja, vemos o bairro Planalto assim, como uma metáfora. Em sua escala, na sociedade natalense, não se distingue do pensamento político e ideológico do Brasil no contexto da urbanização contemporânea planetária ocidentalizada, como discutida pelo Prof. Marcelo Lopes de Souza, com as contradições e lutas de classe que permeiam as práticas da sociedade no atual estágio da globalização, campo que fomenta imenso debate nas ciências sociais em geral e no contexto da produção do espaço urbano, sobretudo sob a atuação do capital incorporador.

6 CONCLUSÕES

Entendemos como periferia em processo de capitalização os espaços de baixa renda diferencial, com parques ou precários equipamentos públicos ou privados, que passam a receber significativos investimentos de parcelas do capital, seja via instalação de grandes redes de comércio varejista ou de serviços, seja pela incorporação imobiliária, concorrendo para um movimento rápido e vultoso de valorização dos seus solos que por tal monta se inscreve inicialmente como uma valorização fictícia, por não corresponder a uma nova centralidade na cidade ou a implantação de infraestrutura urbana que justifique tamanha valorização em curto espaço de tempo. É nessa perspectiva que concorrem os resultados deste trabalho acerca da atuação do capital incorporador na produção do espaço urbano do bairro Planalto, no período de 2005 a 2017.

Verificamos, a partir de trabalhos publicados por vários autores citados ao longo desta dissertação, que a capitalização de periferias via incorporação imobiliária vem se dando em diversas partes do país, tendo como mola propulsora os incentivos governamentais à construção civil, os subsídios federais à aquisição do primeiro imóvel pela classe menos abastada da população, a abertura de créditos e financiamentos a juros mais baixos, bem como uma política de valorização do salário mínimo adotada pelo governo dito neodesenvolvimentista para alguns estudiosos ou “Era Lula” por outros.

O fato é que o arcabouço político-econômico revelado ao Brasil do início do século XXI favoreceu a emergência de uma nova classe trabalhadora (POCHMANN, 2014; CHAUI, 2016) que, “empoderada” a partir de sua inclusão pelo consumo, descortinou-se como um novo segmento de mercado, o mais recente “filão” da economia para os investimentos do capital incorporador à contemplação, em grande medida, da demanda reprimida por moradia da população de menor renda, dentro da perspectiva do que veio a ser denominado de habitação social de mercado (SHIMBO, 2010).

Em Natal, isso se revelou, por exemplo, com a construção de empreendimentos imobiliários voltados para áreas e regiões periféricas desta cidade que passaram a ser consideradas pela nova convenção urbana desta capital, a qual levou a inserção do bairro Planalto, bem como de municípios da RMNatal à produção imobiliária de interesse do capital incorporador.

No bairro Planalto, a atuação da incorporação imobiliária, via habitação social de mercado, ocasionaram impactos e reflexos importantes ao espaço que vão desde as mudanças

significativas em sua paisagem nos aspectos físicos e sociais, com o incremento populacional exorbitante, certa padronização ao espaço e o aumento da produção de imóveis legalizados no bairro à dinamização e crescimento do comércio local e índices de criminalidade que o colocam próximo àqueles apresentados por bairros da Zona Sul de Natal, tudo isso repercutindo na imagem do bairro tanto interna como externamente a ele no contexto da totalidade da cidade.

Ao atingir os objetivos propostos por esta pesquisa, além da interpretação dos impactos e reflexos da incorporação imobiliária no bairro Planalto, traçamos o perfil do incorporador e suas práticas (atuação) naquele espaço, donde abstraímos que, em geral, este se constitui em empresas locais de pequeno porte, com *expertise* na construção civil, sendo várias delas associadas ao Sinduscon – RN. Além disso, para a produção nesse bairro, os referidos incorporadores utilizam de capital próprio e/ou financiamento público, com linha de crédito de Apoio à Produção da CEF; edificando sob baixo padrão construtivo, mas dentro do PBQP-H do Governo Federal, que visa melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva no setor da construção civil.

Nossa pesquisa constatou ainda que os incorporadores no bairro Planalto utilizam-se da prática do *benchmarking*, a qual nesse espaço se dá pela “cópia”, em menor escala, do *modus operandi* das grandes incorporadoras nos seus aspectos qualitativos e quantitativos, notadamente, em primeira mão, pelo número de pavimentos das suas construções que confere uma baixa verticalização àquele espaço, apresentando índice de correlação de Pearson de 0.92, o que significa que a proporção entre área de terreno adquirido e área construída no bairro é muito próxima. Numa outra perspectiva, perscrutamos que a atuação do incorporador no bairro Planalto não leva à formação de *land banks* (MELAZZO, 2013), uma vez que o lapso temporal compreendido entre a compra do terreno e a construção do empreendimento é bastante curto, ou seja, o incorporador não só compra, como constroi e constroi em pouco tempo.

À semelhança do que Lefebvre (2013, p. 350) avaliou na França para o apartamento burguês, “[...] El apartamento burgués no es sino una parodia de la mansión aristocrática, pero mediante la imitación se manifiesta muy pronto una ocupación muy diferente del espacio”, aqui, os aspectos qualitativos ligados a elementos de valores estéticos, a privatização do espaço pelos muros que circundam o condomínio, a deferência incutida no espaço concebido e a faixa de renda a ele estipulada fomentam objetiva e subjetivamente a uma seletividade externa e segregação socioespacial intrabairro que parecem lastrear um “obscuro objeto de desejo” (MENDONÇA, 2011) “formatado” à nova classe trabalhadora brasileira, instigado pela criação

de um fetiche em torno da moradia em *condomínio club*, alinhavado pelo atendimento a valores “burgueses” vinculados à realização de necessidades e desejos da vida contemporânea.

Ratificamos que a (re)produção de espaços associados a estratos sociais mais abastados da sociedade em áreas de baixa renda diferencial (BONDUKI; ROLNIK, 1982) vem se configurando como algo presente no que a literatura vem chamando de *novas periferias urbanas* no Brasil. Nesse sentido, reconhecemos um movimento de “norte a sul” do país no qual o valor de troca da habitação (social) sobrepuja o valor de uso a partir de uma mimetização dos espaços relacionados à classe média, a qual denominamos de *representações de espaço aburguesado*.

Acentuadas pelo crescimento econômico e melhorias sociais ocorridas nas primeiras décadas dos anos 2000, as representações de espaço aburguesado são investimentos do setor imobiliário para “seduzir” o eminente consumidor que, embora restrita as opções de localização do imóvel a que se lança a comprar, em função do preço atribuído na cidade, se imbuí de uma (pseudo) liberdade de escolha do seu imóvel ante a estratégia do incorporador de lhe oferecer uma moradia permeada por signos concretos e abstratos à realização de suas necessidades e desejos da vida urbana.

Entendendo que os investimentos no desenho e ornamentação das fachadas dos imóveis por parte dos arquitetos contribuem para “[...] animar a rua e criar o espaço urbano”. (LEFEBVRE, 2013, p. 350. Tradução nossa), o espaço urbano “criado” pelos empreendimentos da incorporação imobiliária no bairro Planalto no recorte temporal que estudamos o levou a ganhos de urbanização e inovação do seu espaço que o inscrevem no escopo dessas novas periferias urbanas aqui mencionadas com toda a problemática urbana que as envolve.

De modo geral, neste bairro, a atuação dos incorporadores junto à habitação social de mercado e ao tratamento do espaço como campo simbólico vem a reforçar a “forma do privilégio” (CARMO JÚNIOR, 2014) em que se insere a produção do espaço de Natal, simbolizada no Planalto pelo “cinturão urbano” onde se alocam seus empreendimentos imobiliários, espaço “selecionado” para habitantes que perfilam as características socioeconômicas da faixa 2 do PMCMV.

Mais do que a reprodução de desigualdades, o capital incorporador, através da sua produção capitalista do espaço, com aquiescência e “prestatividade” do Estado, faz dessa desigualdade, seja ela material ou simbólica, mercadoria a ser vendida como deferência pessoal ao consumidor do espaço por essas condições edificado, aos moldes de uma “renda diferencial II” da terra. Aqui nos é cara a reflexão de que, para Harvey (2005), o Estado está sempre a

serviço do capital, o que nos faz ponderar sobre a seguinte questão: é possível vencer as desigualdades da produção do espaço capitalista quando esta é uma das suas formas de extrair renda da cidade?

É importante dizer que no nosso entendimento a produção do espaço do bairro Planalto não pode ser compreendida levando-se em conta apenas os seus limites geográficos, a presença ou ausência de infraestrutura ou mesmo os elementos simbólicos que rodeiam a sua concepção na urbanização de Natal. Há que se compreendê-la enquanto dimensão da produção do espaço social que se realiza sob o pensar e produzir espaços da/na sociedade de Natal e do Brasil, consoante a cultura local, as condições políticas, econômicas e sociais do espaço-tempo em que se insere no país, observando, assim as implicações e singularidades que isso representa na proporção da escala do bairro e da cidade.

Desse modo, considerando que o bairro Planalto é um espaço ainda em consolidação, ante as grandes extensões de terras ociosas que apresenta, e não obstante o seu crescimento urbano está intrinsecamente ligado à atuação do capital incorporador que, por sua vez, investiu naquele espaço consoante incentivos de programas habitacionais, uma mudança no quadro político-econômico do país no fomento à habitação social de mercado comprometeria sensivelmente os investimentos desse capital no bairro e o processo de valorização daquele espaço em que incorre a sua capitalização, acarretando, possivelmente em curto prazo, um “esfriamento” nas perspectivas de evolução da urbanização do Planalto. Por outro lado, a mesma condição de bairro não consolidado abre possibilidades para que, em seu futuro, possa vir a ser um bairro popular tal qual o Alecrim, na Zona Leste, ou o Potengi, na Zona Norte, a depender dos caminhos que a convenção urbana de Natal lhe traçar, conforme as necessidades de reprodução do capital.

A crítica, então, que fazemos em âmbito geral é de que a prevalência do valor de troca, intrínseca à produção capitalista do espaço, sobre o valor de uso, ligado às necessidades sociais da vida humana, tem levado as cidades a “perverter” sua função social de prover tais necessidades no momento em que são “comandadas” por uma convenção urbana (ABRAMO, 2007b) que se orienta pelos imperativos do modo de produção capitalista e não pelo cumprimento de um dever social no qual deveria pautar-se a urbanização.

Isso reforça disparidades no conjunto do espaço urbano tornando-o uma colcha de retalhos compreendida entre espaços de segregação, espaços de privilégios ou espaços que “merecem” investimentos ou não. Cidades assim, “caolhas”, dirigidas sob pontos luminosos e pontos opacos, acabam por comprometer seu próprio desenvolvimento sustentável, por não

contrabalancear seus espaços de modo a mitigar problemas e tensões urbanas em função de núcleos extremamente homogêneos socialmente e economicamente.

No âmbito do recorte espacial do nosso estudo, ressaltamos que, se é verdade, como contraponto, que essa convenção urbana também vem promovendo uma ressignificação positiva ao espaço urbano do bairro Planalto, mediante a atuação do capital incorporador, sobretudo em seu campo simbólico junto à cidade, o Estado, por sua vez, em algumas ocasiões, vem agindo como um *free rider* naquele espaço, na medida em que extrai uma “renda da terra”, consoante os impostos que arrecada, bastante elevada proporcionalmente ao que investe para a construção do ambiente urbano local, a considerar as deficiências de infraestrutura e equipamentos coletivos, apontados em nossa pesquisa, que implicam tanto na integração e contato daquele bairro com as demais regiões da cidade como no uso fruto de seus moradores ao espaço urbano em seu direito à cidade.

A produção do espaço urbano calcado na cidade como um negócio, interfere não só no planejamento das cidades, como o induz a reforçar a produção desigual e negativa a espaços urbanos saudáveis, sustentáveis e socialmente equilibrados, além de inibir a participação dos próprios cidadãos, tolhendo-os enquanto cidadãos, na elaboração da sua cidade utópica, não no sentido de inatingível, mas no sentido do que pode vir a ser, no sentido do estímulo a busca do aperfeiçoamento do bom, do justo e do necessário a toda a sociedade local.

Nessa perspectiva, algumas conjecturas nos parecem viáveis a proposituras que auxiliem na resolução da problemática urbana abordada em nosso estudo, na qual imergem as cidades na produção capitalista de seus espaços e, por conseguinte, o próprio recorte espacial do nosso estudo, o bairro Planalto.

No plano ideológico, o Estado emerge dos interesses particulares (burgueses) contraditórios ao interesse da comunidade e que por tal razão incube-se de ser um poder “independente” zelando pelo interesse comum, mesmo advindo da classe economicamente dirigente (HARVEY, 2005). No entanto, a contradição em que se envolve o Estado no que afirma representar, pode ainda ser útil ao interesse da maioria (classe não dirigente). Sendo esse um agente essencial no planejamento e ordenamento das cidades, com poderes que se firmam numa linha tênue capaz de interferir tanto positiva quanto negativamente para produção de um espaço socialmente justo, nossa proposição é a de que se reforce, mesmo que por pressão popular, a ideologia do “guardião do bem comum” a qual se atribui o papel do Estado, com o objetivo de que sua ação seja realmente eficaz para atenuar os conflitos da cidade junto às

necessidades de *uso* do espaço, consoante a sua demanda populacional, em virtude de suas questões sociais e da satisfação da realização da vida humana, digna a todos.

A finalidade de se imbuir dessa ideologia é para que o Estado não se desvirtue de sua função social ao legitimar ações mais propositivas a “ideologia do crescimento” capitalista (HARVEY, 2005) do que do desenvolvimento da sociedade em sua integralidade.

No plano político, consideramos o pensamento de que “[...] O poder político não é, por si só, o produtor do espaço, mas o reproduz como um lugar e um meio da reprodução das relações sociais (que lhe são confiadas)” (LEFEBVRE, 2013, p. 356. Tradução nossa), portanto, não dispensamos a importância dos três poderes: legislativo, executivo e judiciário na produção do espaço. A despeito da contradição, tal qual o Estado, que os envolve, apostamos na independência entre os três poderes e na expectativa que os mesmos geram na sociedade para prevalência da democracia e esperança de uma sociedade mais justa, igualitária.

Nesse campo, então, nossa proposição figura-se na adoção de medidas preventivas e de controle por parte desses poderes sobre o próprio Estado. De modo que o programa de governo do executivo, por ocasião do pleito eletivo, seja “fiscalizado” pelo legislativo e “acompanhado” pelo judiciário, para que não haja descumprimento do que foi votado (escolhido) democraticamente pelo povo nas urnas. Uma espécie de “*recall*”⁸⁸ do projeto de gestão pública que foi apresentado à população e “certificado” por esta ao elegê-lo, esperando vê-lo realizado na produção material do seu espaço.

O objetivo dessa proposta é mitigar possíveis “desvios” do real interesse público expresso pela população em sua maioria. Sem a ilusão de por “fim” à produção capitalista das cidades ou do espaço de um modo geral, nossa proposição tem a finalidade de buscar alternativas ao combate à produção perdulária do espaço, evitando “desvios de conduta” do gestor político desse espaço, inibindo a corrupção através da venda ou “troca de favores” entre aqueles que “pactuam” a produção do espaço sem a anuência da sociedade que o constitui.

No plano da práxis social, damos relevância à concepção de Souza (2016) de que é preciso superar o ‘estadocentrismo’ que trata o planejamento urbano e os movimentos sociais, ou de um modo geral, os movimentos da sociedade civil, como entidades separadas ou inconciliáveis. Nesse sentido, nossa proposta é a de que haja o fomento à participação coletiva a partir de representatividade das várias instâncias da sociedade, sobretudo, representatividade

⁸⁸ Expressão inglesa que significa “chamar de volta”. É, em geral, utilizada como convocação por parte de fabricante ou distribuidor para que o produto vendido ao consumidor seja levado de volta para reparo de possíveis ou reais defeitos.

direta das regiões administrativas e por bairros da cidade no planejamento e gestão dos investimentos públicos, com vistas à contemplação das reais necessidades do conjunto da população.

Para tanto, desenvolvendo toda a nossa proposta para esse campo à luz do que defende Souza (2016), frisamos seu pensamento de que é necessário considerar as práticas espaciais, bem como os discursos insurgentes de quem vivencia em seu cotidiano as necessidades da reprodução de sua própria vida. Conhecer as táticas, estratégias, projetos alternativos, experiências de autogestão e ‘autoplanejamento’ se faz indispensável a uma perspectiva generosa e solidária de planejamento urbano.

Essa proposta tem como objetivo evitar a ‘visão de sobrevoos’ (do ‘alto’ e ‘à distância’) do planejamento urbano promovido pelo Estado tão somente. Um planejamento que parte dos *bureaus* administrativos, mesmo que “mediado” por processos de comunicação que reúna os mais diferentes grupos de interesse não consegue abstrair-se de seus ranços heterônimos e de suas ações paradigmáticas no espaço, alerta Souza (2016).

Nesse sentido, nossa finalidade é a de que o planejamento urbano, sem desconsiderar as prerrogativas do Estado, seja subscrito por e a partir de quem usufrui diretamente o espaço a ser planejado, para que se efetive a contemplação real das necessidades dessa população.

Acreditamos que um planejamento urbano que se pautar pela consulta, participação e deliberação da própria população usuária do espaço contribuiria significativamente para o bom crescimento e desenvolvimento da cidade, de modo a conter dispêndio (ou desvio) do erário público com “obras para inglês ver”, tecnicamente aprovadas, mas quotidianamente falíveis por quem as usa; aumentar a eficiência urbana a partir do investimento em infraestrutura básica necessária a cada bairro ou região administrativa, mitigando assim os problemas de mobilidade pública, poluição ambiental e consequente saúde coletiva inversamente proporcionais a qualidade de vida humana; além de concorrer para o combate à segregação socioespacial que parecem resignar as cidades na produção capitalista do seu espaço.

Para finalizar, é importante dizer que a análise dos resultados da pesquisa e as proposições aqui apresentadas acerca do bairro Planalto e da problemática na qual ele se insere não se encerram com a finalização desta dissertação, tampouco tem o caráter de engessá-las numa única perspectiva. Dessa feita, estão certamente abertas a críticas, discussões e novas proposições que venham a consubstanciá-las, sobrepor-se ou até mesmo contrapor-se a elas para fins de alimentar o debate salutar ao avanço das discussões acadêmicas no campo da produção do espaço urbano.

Na esfera pessoal, registramos que, para além do esforço em discutir o problema e suas nuances no recorte espacial do estudo em função, dentre outros fatores, do ineditismo do tema no local, este trabalho se constituiu num desafio em diversos aspectos, seja no âmbito material, bibliográfico, de dados, informações ou recursos técnicos utilizados, seja no âmbito humano, de tempo e capacidade de síntese das informações que nos chegavam em “turbilhão”, via referencial bibliográfico e/ou empírico.

No entanto, o desafio (prazeroso) que tivemos em desenvolver esta pesquisa de mestrado não a exime de possíveis desacertos inerentes as próprias limitações e interpretações da autora no momento em que desenvolvia seu trabalho, os quais não tem a pretensão de omitir, antes encará-los como marcas do caminho percorrido nesse grande aprendizado em que se configurou a trajetória realizada.

REFERÊNCIAS

A RODA – Associação Ritmos, Origens, Desenvolvimento e Aprendizagem. **O que aconteceu em dois anos...?**. Natal, 02 de out. 2012. Disponível em: <<http://a-roda.blogspot.com.br/>>. Acesso em: 20 out. 2017.

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**. Rio de Janeiro, v. 9, n. 2 / novembro 2007a.

_____. **A cidade caleidoscópica**: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007b.

_____. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR: UFRJ**, Rio de Janeiro, n. 3, p. 47-70, dez. 1989. Nº Especial.

APARTAMENTO com 2 quartos, sendo 1 suíte, pelo Programa MCMV - Residencial San Francisco AP0019. Natal, s/d. Disponível em: <<http://www.brasilwebbrokers.com.br/imovel/apartamento-residencial-venda-planalto-natal-rn/AP0019>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

ARANTES, José Tadeu. **O impacto do fenômeno financeiro nas periferias das grandes cidades**. 2016. Agência FAPESP. Disponível em: <http://agencia.fapesp.br/o_impacto_do_fenomeno_financeiro_nas_periferias_das_grandes_cidades/22546/>. Acesso em: 20 maio 2017.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. 'Minha Casa, Minha Vida', o pacote habitacional de Lula. **Correio da Cidadania**, 2009. Disponível em: <http://www.correiocidadania.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=3580:pcthabitacional310709&catid=66:pacote-habitacional>. Acesso em: 10 jul. 2017.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

ATAÍDE, Ruth Maria da Costa. **Interés ambiental frente a interés social**. La gestión de los conflictos socio-espaciales en los espacios naturales protegidos: los retos de la regularización urbanística de los asentamientos informales en Natal. RN. Brasil. Tesis (Doctoral em Geografia Humana) – Universidad de Barcelona, Barcelona, 2013.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Produção do espaço e transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa – PB**. 2005. 192f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia – PPGe, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

BARDIN, Lawrence. **Análise de conteúdo**. Tradução Luís Antero Reto e Augusto Pinheiro. São Paulo: Edições 70, 2011. (Originalmente publicado em 1977).

BARROS FILHO, Clóvis de. 2015. **Por que ler Marx?** Centro de debates e disseminação de conhecimento de São Paulo e Rio de Janeiro Casa do Saber. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=m93ihi0DIgE&feature=youtu.be>>. Acesso em: 06 jan. 2017.

BAYER, Hiram de Aquino. **Pelos Caminhos de um Labirinto**: reflexões sobre as territorializações do medo no bairro de Candelária, Natal-RN. 2016. 171 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia – PPGe, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016.

BENTES, Dulce; GÓIS, Fábio. **Outorga Onerosa: análise a partir do Plano Diretor de Natal** (Lei Complementar 007/94). Recife: III Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico: balanço das experiências de implementação do Estatuto da Cidade – 04 a 06 de abril de 2004. Disponível em: <<http://www.ibdu.org.br/imagens/outorgaOnerosa.pdf>> . Acesso em: 20 nov. 2016.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998 (FAPESP).

_____; ROLNIK, Raquel. Periferia da grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: Ermínia Maricato (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. Prefácio de Francisco de Oliveira. 2. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 117- 154.

BOTELHO, Adriano. **A renda fundiária urbana**: uma categoria de análise ainda válida. v. 10, nº 19. Niterói: GEOgraphia, 2008, 22p. Disponível em: <<http://www.geographia.uff.br/index.php/geographia/article/view/233/220>>. Acesso em: 10 jul. 2017.

BOURDIEU, Pierre. Condição de classe e posição de classe. In:_____. **A economia das trocas simbólicas**. Introdução, organização e seleção de Sergio Miceli. São Paulo: Perspectiva, 1992, p. 3-25.

_____. Efeitos de Lugar. In:_____. (Coord.). **A miséria do mundo**. Contribuições de A. Accardo et. al. 6. ed. Petrópolis (RJ): Vozes, 2007.

BRASIL. Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. **Decreto-lei Nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967**. Brasília, DF: D.O.U, 28 fev. 1967. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0271.htm>. Acesso em: 05 jun. 2016.

_____. Decreto nº 81.615, de 28 de abril de 1978. Fixa novos níveis de salários-mínimos para todo o território nacional. **Decreto Nº 81.615, de 28 de Abril de 1978**. Brasília, DF: D.O.U, 28 abr. 1978. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1970-1979/decreto-81615-28-abril-1978-430637-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 08 abr. 2018.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Lei Nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964**. Brasília, DF: D.O.U, 21 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 30 abr. 2016.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Lei no 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Brasília, DF: D.O.U, 20 dez. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 05 jun. 2016.

_____. Lei nº 9.971/2000, de 18 de maio de 2000. Dispõe sobre o salário mínimo a partir de 1º de maio de 1996, e dá outras providências. **Lei Nº 9.971/2000, de 18 de maio de 2000**. Brasília, DF: D.O.U, 19 maio 2000. p. 1. Lei Ordinária. Disponível em: <[http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei 9.971-2000?OpenDocument](http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%209.971-2000?OpenDocument)>. Acesso em: 08 abr. 2018.

CALIXTO, Maria José Martinelli S. As articulações político-ideológicas do poder público no processo de (re)definição da diferenciação sócioespacial. **Boletim paulista de Geografia**. São Paulo: AGB, nº 78, dez. 2001, p. 77-96.

CAMPOS, Paola Rogedo. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MEDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. **Estado e capital**

imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011, p. 63-104.

CAPEL, Horacio. **La cosmópolis y la ciudad**. Barcelona: Serbal, 2003.

_____, Horacio. **La morfología de las ciudades: II. aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios**. Barcelona: Serbal, 2005.

_____, Horacio. **La morfología de las ciudades: III. agentes urbanos y mercado inmobiliario**. Barcelona: Serbal, 2013.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MEDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011, p. 81-104.

_____; JAENISCH, Samuel Thomas; ARAGÃO, Thêmis Amorim (Orgs.). **22 anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Introdução. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2017, 15-48.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. 1. ed. 1. reimpr. São Paulo: EDUSP, 2008a.

_____. **A cidade**. 8ed. 2ª reimpr. São Paulo: Contexto, 2008b. (Repensando a geografia).

_____. A tragédia urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; AVAREZ, Isabel Pinto (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria da Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed., 4.reimpr. São Paulo: Contexto, 2016a, p. 53 – 73.

_____. A prática espacial urbana como segregação: e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1. ed., 1ª. reimpr. São Paulo: Contexto, 2016b, 95-126.

_____. **A condição espacial**. 1. ed. 2ª reimpr. São Paulo: Contexto, 2016c.

_____. A reprodução do espaço urbano como condição da acumulação. In: FERREIRA, Alvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia (Orgs.). **O espaço e a metropolização: cotidiano e ação**. 1ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017, p. 51-69.

CARMO JÚNIOR, João Batista. **A forma do privilégio: renda, acessibilidade e densidade em Natal-RN**. 2014. 306 f. Tese (Doutorado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014.

CARMO, Edgar Candido do. **A política habitacional no Brasil pós-plano real (1995-2002) -diretrizes, princípios, produção e financiamento: uma análise centrada na Caixa Econômica Federal**. 2006. 207 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-graduação em Economia Aplicada, Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Economia, Campinas/SP, 2006.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 1. reimpr. Tradução de Arlete Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000. (Publicação originalmente em 1972).

CAVALCANTI, Paulo Tarcísio. **Bairro Planalto inaugura praça com área de lazer e anfiteatro**. Natal: Jornal do RN: fatos e pontos de vista, 31 de ago. 2011. Disponível em: <<http://ptarcisio.blogspot.com.br/2011/08/bairro-planalto-inaugura-praca-com-area.html>>. Acesso em: 20 out. 2017.

CHAUÍ, Marilena. **Quem é a classe média**. Vídeo de Lucas Martins/Jornalistas Livres. São Paulo. Publicado em 11 de jul. 2016. (Aula aberta da Professora Marilena Chauí durante o "Domingo Contra o Golpe"). Disponível em: <<https://youtu.be/XU0XCuFzchE>> . Acesso em 27 de ago. 2017.

CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Complexidade de uma urbanização periférica**. Tese de doutorado. Instituto de Economia da UNICAMP. Campinas: mimeog., 1990.

_____.; PESSOA, Zoraide Souza. Tipologia socioespacial numa metrópole em formação: a RMNatal. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda (Orgs.). **Natal: uma metrópole em formação**. Natal: EDUC; PUC-SP, 2009, p. 73-113.

CORREIA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Prefácio de Milton Santos. 3ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

_____. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. p. 41-52. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria da

Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. 1ed.,4.reimpr. São Paulo: Contexto, 2016, 234p.

CORTELLA, Mário Sérgio. **O que é ócio?**. Palestra publicada por Vanessa Flor, 23 de dez. de 2013. Disponível em: <<https://youtu.be/YxZPsfWuAFk>> . Acesso em: 20 dez. 2016.
COSTA, Ademir Araújo da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN**. 2000. 358fls. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

COSTA, Luzimar Pereira da; MORAIS, Ione Rodrigues Diniz. Espaço, iniquidade e transporte público: avaliação da acessibilidade urbana na cidade de Natal/RN por meio de indicadores de sustentabilidade. **Sociedade & Natureza**, [s.l.], v. 26, n. 2, p. 237-251, maio 2014. FapUNIFESP (SciELO). <<http://dx.doi.org/10.1590/1982-451320140203>>.

DIEESE - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos. **Política de Valorização do Salário Mínimo**: valor para 2016 é fixado em R\$ 880,00. Nota Técnica, nº 153. São Paulo: Dieese, 2016, 12p. (Reedição de dez. 2015, atualizada em jan. 2016). Disponível em: <<https://www.dieese.org.br/notatecnica/2015/notaTec153SalarioMinimo2016.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2017.

FERREIRA, Ângela Lúcia de Araújo. **De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad**: un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil. 1996. 597 fls. Tese (Doctorado en Geografía) – Universidad de Barcelona, Barcelona, 1996.

_____; CAMARA, Luiz Alexandre P. da. O sistema de incorporação na produção do espaço urbano em Natal. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio de. (Orgs.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UERJ, 1996, p. 167-187

FERREIRA, Alvaro. Produção alienadora das cidades e indícios de insurgência. In: _____. RUA, João; MATTOS, Regina Célia (Orgs.). **O espaço e a metropolização**: cotidiano e ação. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequencia, 2017, p. 91-120.

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

GOMES, Rita de Cássia da Conceição. Dinâmica territorial no espaço metropolitana de Natal. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; PESSOA, Zoraide Souza (Orgs.). **Natal**: uma metrópole em formação. Natal: EDUC; PUC-SP, 2009, p. 49-71.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. Tradução de Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: USP, 1993 (Título original: *The social production of urban space*, 1985).

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Tradução de Flávio Villaça. In: **Espaço e Debates**. São Paulo, Ano II, n.6, p.6-35, jun/set 1982. Disponível em: <<https://edisciplinas.usp.br/mod/resource/view.php?id=2201305>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

_____. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005 (Originalmente publicado em 2001).

_____. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **O direito à cidade**. Tradução de Jair Pinheiro. São Paulo: Lutas Sociais. Revista do Núcleo de Estudos de Ideologias e Lutas Sociais (NEILS). Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais – PUC/SP, 2012, p.73-89. (Versão cotejada com a publicada na *New Left Review*, n. 53, 2008). Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/ls/article/view/18497>>. Acesso em: 10 fev. 2016.

_____. **Os limites do capital**. 1 ed. Tradução de Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **Condição pós – moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 25. ed. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Loyola, 2014 (Originalmente publicado em 1992).

HOSPITAL Giselda Trigueiro. 2010. Disponível em: <http://www.institutojosejorgemaciel.org.br/index.php?catid=80:memorial-de-medicina-do-rio-grande-do-norte&id=484:hospital-giselda-trigueiro&Itemid=93&option=com_content>. Acesso em: 21 ago. 2017.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico e contagem da população**. 2010. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/protabl.asp?c=1378&z=cd&o=7&i=P>>. Acesso em: 04 maio 2016.

LAGO, Luciana Corrêa do; CARDOSO, Adauto Lúcio. Dinâmica imobiliária: as classes sociais e a habitação. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (Ed.). **Rio de Janeiro: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015. Cap. 10. p. 354-388. (Estudos Comparativos). Metrôpoles: território, coesão social e

governança democrática. Disponível em:

<http://www.observatoriodasmetrolopoles.net/images/abook_file/serie_ordemurbana_rio.pdf>.

Acesso em: 25 mar. 2017.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. Fundamentos de metodologia científica. 3ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 1991 (2ª triagem – 1993).

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 4. ed. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2006 (Originalmente publicado em 1968).

_____. **Espaço e política**. Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 2008 (Originalmente publicado em 1972).

_____. **Espaço e política: o direito à cidade II**. Tradução de Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. 2. ed. rev. e ampl. Belo Horizonte: UFMG, 2016. (Título original: *Espace et politique: le droit à la ville II*. Paris: Economica 2000).

_____. **La producción del espacio**. Tradução de Emilio Martínez Gutiérrez. Espanha: Capitan Swing, 2013. (Título original: *La production de l'espace*, 1974).

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LENZ, Maria Heloisa. **A evolução do conceito de renda da terra no pensamento**

econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx. Disponível em:

<<https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/30332/000681594.pdf?sequence=1>>.

Acesso em: 8 jul. 2017.

LIMA, Dália Maria Maia Cavalcanti de. **O espaço de todos cada um no seu lugar: O uso dos espaços públicos destinados ao lazer em Natal**. 2006. 251f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) –Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

LIMA, Huda Andrade Silva de. Incorporações imobiliárias e seu lucro presumido: estudo sobre a lucratividade dos incorporadores atuantes em Natal/ Brasil. 17p. In: **XVII ENANPUR**. São Paulo: Sessão Temática 5: Habitação e a Produção do Espaço Urbano e Regional, 2017. Disponível em:

<http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%205/ST%205.2/ST%205.2-03.pdf>. Acesso em: 22 jul. 2017.

LIMA, Pedro de. **Luís da Câmara Cascudo e a questão urbana em Natal**. Natal (RN): EDUFRN, 2006.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MALTHUS, Thomas Robert. **Princípios de economia política**: ensaio sobre a população. Notas de David Ricardo. Apresentação de Ernane Galvêas. Tradução de Regis de Castro Andrade, Dinah de Abreu Azevedo e Antonio Alves Cury. 2ed. São Paulo: Nova Cultural, 1986. (Os economistas).

MARTINS, Sérgio. Prefácio à tradução brasileira. 2016, p. 7-16. In: LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**: o direito à cidade II. Tradução de Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. 2. ed. rev. e ampl. Belo Horizonte: UFMG, 2016. (Título original: *Espace et politique: le droit à la ville II*. Paris: Economica 2000).

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. 11. ed. vol. 1. Livro 1. Tradução de Reginaldo Sant'Anna. São Paulo: Bertrand Brasil – DIFEL, 1987. (Do original da 4. ed. de 1890).

MEDEIROS, Fernando Antônio Carneiro de. Estimativa da População dos Bairros de Natal – 2016. **Parque da Cidade em Revista**. V. 2, N.1, nov. de 2016. Disponível em: <http://natal.rn.gov.br/semurb/revistas/edicoes/artigos/novembro2016/3_ESTIMATIVA_POP_2016.pdf>. Acesso em: 24 out. 2017.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **Produção do espaço residencial em Natal**: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais. 2015. 279 fls. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

_____. **BNH**: outras perspectivas. s/d. Disponível em: <http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/ArtigosREVISADOS/BNH,outra_pespectiva.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2017.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, n. especial 2, p.29-40, set. 2013. Mensal. Disponível em: <www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1118/507>. Acesso em: 01 dez. 2017.

_____. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas**: o caso de Presidente Prudente – SP. 1993. 149f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1993.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Dinâmica imobiliária e a formação de um “obscuro objeto de desejo”: localização residencial e representação simbólica. In: _____. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011, p. 169-187.

_____. Mobilidade residencial e dinâmica das transformações socioespaciais na metrópole belo-horizontina. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 9, p.39-79, 2003. Semestral. 1º semestre. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/9205>>. Acesso em: 03 out. 2017.

_____. **Segregação e mobilidade residencial na região metropolitana de Belo Horizonte**. 2002. 252 fls. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2002.

MINISTRO anuncia pagamento de 9 bilhões a empreiteiros. **Tribuna do Norte**, Natal, ano 31, n. 362, p.5, 20 fev. 1981. Acesso ao material gentilmente concedido pelo Laboratório de Imagem (Labim), do Departamento de História da UFRN (ago. 2017).

NASCIMENTO, Amanda; ATAÍDE, Ruth. **Espaços livres públicos no conjunto Cidade da Esperança/Natal - RN: entre o concebido no plano urbanístico às configurações atuais**. XI colóquio quapa sel – quadro do paisagismo no Brasil Salvador. Bahia: UFBA, 22 e 23 de ago. 2016. Disponível em: <quapa.fau.usp.br/wordpress/textos/xi-coloquio-quapa-sel-salvadorba-ufba-2016/>. Acesso em 02 de abr. 2017.

NATAL (Município). Constituição (1994). Lei Complementar nº 07, de 05 de agosto de 1994. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. **Plano Diretor**. Natal, RN: Palácio Felipe Camarão, 05 ago. 1994. Disponível em: <http://medeirosadvogados.com/download/municipal/plano_diretor.pdf>. Acesso em: 03 fev. 2017.

_____. Constituição (2007). Lei Complementar nº 082, de 21 de junho de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. **Plano Diretor**. Natal, RN: Palácio Felipe Camarão, 21 jun. 2007. Disponível em: <https://www.natal.rn.gov.br/semurb/paginas/File/.../24_Plano_Diretor.pdf>. Acesso em: 03 fev. 2017.

_____. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Departamento de Informação Pesquisa e Estatística. **Natal em dados 2009**. Natal (RN): SEMURB, 2009. 26p. Disponível em: <http://www.natal.rn.gov.br/semurb/paginas/File/Publicacoes/Natal_em_Dados.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2017.

NETTO, Vinícius de Moraes; KRAFTA, Romulo. Segregação dinâmica urbana: modelagem e mensuração. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Anpur Maio/novembro, v. 1, p.133-152, 1 maio 1999. Semestral. Publicação da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional.

OLIVEIRA, Francisco. **O ornitorrinco**: a foice e o martelo. s/d. Disponível em: <http://afoiceeomartelo.com.br/posfsa/Autores/Oliveira,%20Francisco/Francisco%20de%20Oliveira%20-%20O%20Ornitorrinco.rtf>. Acesso em: 10 de dez. 2017.

OLIVEIRA, Jean Barbosa de. **A expansão urbana dentro do bairro Planalto**: reflexo da especulação imobiliária. 2002. 80f. Monografia (Bacharelado em Ciências Sociais – Sociologia e Antropologia). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2002.

PAIVA, Laura. **Sobre Cidade da Esperança**: primeiro conjunto habitacional da cidade. 30 de set. 2015. Brechando. Disponível em: <<http://www.brechando.com/2015/09/sobre-o-conjunto-cidade-da-esperanca/>>. Acesso em: 20 jun. 2017.

PLANALTO: o destaque da Zona Oeste. **Tribuna do Norte**, Natal, 03 de set. 2011. Disponível em: <<http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/planalto-o-destaque-da-zona-oeste/194598>>. Acesso em: 22 out. 2017.

POCHMANN, Márcio. **O mito da grande classe média**: capitalismo e estrutura social. São Paulo: Boitempo, 2014.

QUEIROZ, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de. **Incorporações imobiliárias**: ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN. 2016. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012, 271 f. Disponível em: <<http://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/11422>>. Acesso em: 15 dez. 2016.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

_____. Incorporação imobiliária: características, dinâmicas e impasses. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio de. (Orgs). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UERJ, 1996, p. 105-118.

_____.; AZEVEDO, Sérgio de. (Orgs). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UERJ, 1996.

_____; RIBEIRO, Marcelo Gomes. Segregação residencial: padrões e evolução. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (Ed.). **Rio de Janeiro: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2015. Cap. 4. p. 163-192. (Estudos Comparativos). Metrópoles: território, coesão social e governança democrática. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrosoles.net/images/abook_file/serie_ordemurbana_rio.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2017.

_____. **A metrópole em questão: desafios da transição urbana**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2017.

_____; DINIZ, Nelson. Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal: reflexões a partir do enfoque dos ciclos sistêmicos de acumulação e da teoria do duplo movimento. **Cadernos Metrópole**, [s.l.], v. 19, n. 39, p. 351-377, ago. 2017. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3901>.

RICARDO, David. Princípios de economia política e tributação. Introdução de Piero Sraffa. Apresentação de Paulo Singer. Tradução de Paulo Henrique R. Sandroni. São Paulo: Abril; Cultural, 1982 (Os economistas. Editor Victor Civita).

RICHARDSON, Roberto Jarry et al. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3.ed. 12 reimpr. São Paulo: Atlas, 2011.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M.(Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1. ed., 1ª reimpr. São Paulo: Contexto, 2016, 147-168.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997. Coleção cidade aberta.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985 (Coleção e espaços)

_____. **A urbanização brasileira**. 5 ed. São Paulo: EDUSP, 2005 (Publicado originalmente em 1993).

_____. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4. ed. 2. reimpr. São Paulo: EDUSP, 2006. (Coleção Milton Santos; 1)

_____. **O espaço do cidadão.** 7 ed. São Paulo: EDUSP, 2007 (Publicado originalmente em 1987).

_____. **Economia espacial:** críticas e alternativas. Tradução de Maria Irene de Q. F. Szmrecsányi. 2 ed., 2ª reimpr. São Paulo: EDUSP, 2011 (Publicado originalmente em 1979).
SARAIVA, Camila Pereira. **Como compreender as velhas periferias?** 2015. Disponível em: <emetropolis.net/artigo/154?name=como-compreender-as-velhas-periferias-um...de...>. Acesso em: 20 jan. 2017.

SEMURB – SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Ordenamento Urbano de Natal:** do Plano Polidreli ao Plano Diretor 2007. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2007, 131p. Disponível em: <https://www.natal.rn.gov.br/semurb/paginas/File/Ordenamento_Urbano.pdf>. Acesso em: 04 de ago. 2017.

_____. **Planalto:** conheça melhor o seu bairro - 2007. Natal: Departamento de Informação, Pesquisa e Estatística, 2008, 42p. Disponível em: <http://www.natal.rn.gov.br/bvn/publicacoes/oeste_planalto.pdf>. Acesso em 04 de ago. 2017.

_____. **Natal ontem e hoje.** Natal (RN): Departamento de Informação Pesquisa e Estatística, 2006. Disponível em: <http://www.natal.rn.gov.br/bvn/publicacoes/natal_ontem_e_hoje.pdf>. Acesso em: 5 jun. 2017.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloísa Soares de Moura (Orgs.). **Estado e capital imobiliário:** convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p. 41-62.

_____. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre Estado, empresa construtora e capital financeiro. Tese (Doutorado – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e área de concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. **Depois das fronteiras:** a formação dos espaços de pobreza na periferia norte de Natal – RN. 2003. 213f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2003.

_____; BENTES SOBRINHA, Maria Dulce Picanço; FERREIRA, Glenda Dantas. Organização social do território e formas de provisão de moradia. In: CLEMENTINO, Maria

do Livramento Miranda; FERREIRA, Angela Lúcia. (Orgs.) **Natal: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015, p. 262-291.

SILVA, João Henrique Gomes da. **Bairro Planalto, Natal/RN: agentes, usos e conflitos**. 2014. 98 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Públicas). Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais- PPEUR, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014.

SILVEIRA, Elisabete Ferreira da. Epistemologia da produção do espaço lefebvriano. **Desafios - Revista Interdisciplinar da Universidade Federal do Tocantins**, [s.l.], v. 4, n. 3, p.3-15, 2017a. Universidade Federal do Tocantins. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.20873/uft.2359-3652.2017v4n3p3>>. Acesso em set. 2017.

_____. Capitalização de periferias na urbanização contemporânea: aspectos da incorporação imobiliária no bairro Planalto/Natal – RN. In: XV SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA - Sobre a cidade e o urbano, contribuição da Geografia: que teorias para este século?, Salvador (BA). **Anais...**. Salvador: UFBA, 2017b (Simpurb).

_____.; MAIA, Julliani Laiss Alves. O direito à cidade na moradia do bairro Planalto – Natal/RN à luz das políticas públicas de saúde e lazer na produção do seu espaço. In: REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA, 2017, Natal (RN). **Anais...**. Natal: Observatório das Metrôpoles/UFRN, 2017. p. 1 - 17. Disponível em: <http://www.cchla.ufrn.br/rmnatal/evento_2017/anais/ST3/o_direito_a_cidade.pdf>. Acesso em: 12 out. 2017.

SINDUSCON – RN – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte. **Índice de Velocidade de Vendas**: mercado imobiliário, região metropolitana de Natal. Natal: Consult Pesquisa, jun. 2017.

SMITH, Adam. **A riqueza das nações**: investigação sobre a natureza e suas causas. v. I. Introdução de Edwin Cannan. Apresentação de Winston Fritsh. Tradução de Luiz João Baraúna. São Paulo: Victor Civita, 1983. (Título original: An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations. Adam Smith, 1723-1790).

SMOLKA, Martim Oscar. Capital Incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos Pur: UFRJ**, Rio de Janeiro, n. 1, p.41-78, 1987. Ano II.

SOUZA, Marcelo Lopes de. A cidade, a palavra e o poder: práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. In: CARLOS, Ana Fani A.;

SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. Ed., 4 reimpr. São Paulo: Contexto, 2016, p. 147-166.

SPOSITO, Maria Encarnação B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed., 4 reimpr. São Paulo: Contexto, 2016, p. 123-145.

TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista**: algunos elementos para su análisis. Mexico: Edicol, 1979. 137 p. Disponível em: <http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2017.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Globabitação**: sistemas habitacionais no Brasil, Grã-Bretanha e Portugal. São Paulo: Terceira Margem, 2001.

_____.; BONATES, Mariana Fialho. The trajectory of social housing policy in Brazil: from the National Housing Bank to the Ministry of the Cities. **Habitat International**, [s.l.], v. 34, n. 2, p.165-173, abr. 2010. Elsevier BV. <<http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.08.006>>.

VASCONCELOS, Marcos Venício Paiva de. **Ocupação e uso do solo no bairro Planalto – Natal/RN**. 1999. 56f. Monografia (Especialização em Geografia). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 1999.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M.(Orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. Introdução, p. 7-15. 1. ed., 1ª. reimpr. São Paulo: Contexto, 2016.

_____. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. 1. ed., 1ª.reimpr. São Paulo: Contexto, 2016, 17-37.

VILLAÇA, Flávio. **Uso do solo urbano**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal, 1978.

_____. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986 (Cadernos de educação política. Série sociedade e Estado, 16).

_____. **O espaço intra-urbano no Brasil**. 2ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; AVAREZ, Isabel Pinto (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

_____. **Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole**. 2011. 262 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-10082012-183616/pt-br.php>>. Acesso em: 10 dez. 2016.

APÊNDICE A – LEVANTAMENTO DAS INCOPORAÇÕES EM CAMPO

Campo dez 2016 a ____ 2017.

ordem	Incorporação	Endereço	Incorporador	Observações

APÊNDICE B – LEVANTAMENTO DAS INCORPORAÇÕES NO CARTÓRIO**CARTÓRIO:** 7º Ofício

Data: ____ / ____ / ____

BAIRRO: PLANALTO**R. Social Incorporador:** _____**CNPJ:** _____**Sede:** _____**DT. Reg. do Empreend.** ____ / ____ / ____**DT. Compra do terreno:** ____ / ____ / ____**Ex Propr. Fundiário:** _____**Empreendimento:** _____**End.:** _____**Uso:**

Residencial ()

Mista (hab.+ comércio) ()

Tipo:

Casa - Unidades ()

Apartamento – Torres x pavimentos x unidades (x x)

Dimensões:

a) área do terreno _____

b) área total construída _____

c) área privativa _____

Especificidades da unidade habitacional:

Varanda: SIM () NÃO ()

Qte. Garagem/Unid. Hab: _____

Qte. Quartos: _____ SUITE: _____

Elevador: SIM () NÃO ()

Utilidade: Carga () Passageiros () Misto ()

Área de lazer:

NÃO ()

TEM ESPAÇO ()

SIM, COM EQUIP ()

Guarita: SIM () NÃO ()

Dados Econômicos:

Valor do imóvel: _____

Financiamento: _____

Recursos: _____

Obs.:

APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA: EMPRESA GERNA

Identificação:

Nome:

Ocupação:

I PARTE: O PROJETO LOTEAMENTO REFORMA (origem do projeto, objetivo, expectativa, responsável, aquisição da gleba, loteamento, venda – década de 1960 a 1980)

1. Pelas leituras que fiz a respeito da gênese do Planalto, percebi que tem um conceito que permeia a origem do bairro que é o de Loteamento agregado ao de Reforma. O que é Loteamento Reforma?
2. Como surgiu a ideia do projeto Loteamento Reforma? Por que “REFORMA”?
3. Qual era a finalidade original do projeto Loteamento Reforma?
4. Um fato curioso é que as ruas do Loteamento Reforma foram projetadas com 20m de extensão, bem incomum para época e até nos dias de hoje na Cidade do Natal. O Loteamento foi inspirado em algum projeto urbanístico? Qual?

II PARTE: O IDEALIZADOR E A EMPRESA RESPONSÁVEL PELO LOTEAMENTO

5. Quem foi o idealizador do loteamento Reforma? O que o levou a se interessar pelo loteamento à época naquela localidade?
6. O idealizador pretendia trabalhar/implementar algum conceito ligado a urbanização com o Loteamento Reforma? (conceito de moradia, bem-estar, proximidade com natureza, ou afastamento do centro da cidade – sossego etc)
7. Partindo do princípio de que havia um projeto para além de apenas lotear, mas de moradia, esse “projeto” era apresentado aos compradores dos lotes no Planalto de modo implícito, explícito ou não era apresentado? Ou melhor, ao vender o lote, vendia-se apenas uma fração da terra ou vendia-se também essa tal “ideia” presente no projeto Loteamento Reforma?
8. Se havia um projeto para além do loteamento no Planalto, ele foi documentado, ou só existia no mundo das ideias? Que elementos contemplavam esse projeto?
9. A Gerna foi a empresa que comprou as terras para o loteamento. Qual a principal atividade da Gerna à época do Loteamento Reforma? Ela ainda atua no mesmo ramo hoje?
10. Qual a missão e objetivo da Gerna à época do Loteamento Reforma?
11. Além do Planalto, a Gerna loteou outros espaços. Pode citá-los com suas respectivas localizações e ano?
12. Os objetivos para os loteamentos eram similares? Se não, em que se pareciam e em que se diferenciavam?
13. Como foi o processo de aquisição da gleba de terra que deu origem ao Loteamento Reforma: a quem pertencia, quando foi adquirido e qual a extensão (tamanho).
14. Foi a Gerna quem deu o nome “Planalto” a área que anos mais tarde tornou-se bairro com mesmo nome? Por que PLANALTO?
15. Em geral, os lotes eram de 25x80, o que equivale a 2mil m². Essa configuração tinha a intenção de promover que tipo de espaço: urbano ou rural? Que tipo de padrão ou tipologia de imóveis espera-se ver construído no Loteamento Reforma?
16. Em linhas gerais, discorra sobre características do Loteamento Reforma:

- a) Quando começou a lotear? Quantidade de lotes e quadras
- b) Valor dos lotes à época (e/ou renda a que se destinava)
- c) Perfil dos compradores dos lotes
- d) Havia algum tipo de financiamento – público ou privado – à disposição para os compradores dos lotes?
- e) Quais as estratégias, ou principal estratégia, de venda do loteamento à época?
- f) Existia uma meta para quantidade de unidades habitacionais a serem construídas a partir do loteamento? Qual?
- g) Os lotes eram entregues com algum tipo de infraestrutura? Quais?
- h) Havia alguma proposta ou projeto com o governo municipal que redundasse em infraestrutura de transportes ou equipamentos públicos comunitários para o Loteamento Reforma, na época (foi destinada áreas públicas para isso)?
- i) Todos os lotes do Loteamento Reforma foram vendidos? Quando teve início a venda e quando foi o último lote vendido? Ou seja, qual o período em que a Gerna atuou na venda de lotes no Planalto?

III PARTE: A TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO (década de 1980 a 2000)

- 17. Nas leituras que fiz sobre o bairro, parece que houve um abandono de suas terras pelos compradores da década de 1960 a início de 1980. A que a Gerna atribui o fato?
- 18. Ao que parece, o processo de invasões de terras no Planalto teve início na década de 1980. Que elementos na sua visão contribuíram para tal fato?
- 19. Que transformações naquele espaço puderam ser observadas a partir de então? Que forma (paisagem) começou a assumir?
- 20. Como o idealizador do Loteamento Reforma viu essas transformações?
- 21. Até que ponto o projeto do Loteamento Reforma deu certo? Ou não deu certo? Por quê?

VI PARTE: O BAIRRO PLANALTO NA CONTEMPORANEIDADE

- 22. Com o olhar de hoje, que alterações poderiam ter sido realizadas no projeto ou o que se poderia ter feito para que o projeto Loteamento Reforma tivesse seguido seu planejamento?
- 23. Se o idealizador do Loteamento Reforma aqui estivesse, o que ele diria hoje sobre o desenvolvimento de urbanização do bairro?
- 24. Como o mesmo idealizador viria o processo de expansão imobiliária porque passa o Planalto hoje?
- 25. Em que medida o status hoje do bairro se distancia daquilo que foi projetado para o bairro inicialmente?

APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA: JOELSON IMÓVEIS

Identificação:

Nome:

Ocupação:

I PARTE - SOBRE A EMPRESA

1. Há quanto tempo a empresa atua no mercado imobiliário? A matriz da empresa é aqui em Natal?
2. Qual o porte da empresa (pequeno, médio, grande)? Quantidade de empregados; média de faturamento anual?
3. A empresa trabalha apenas com venda de lotes de terras ou com outras áreas do ramo imobiliário?
4. Qual o tamanho médio dos lotes e preço?
5. Há diferença de preço consoante a localização dentro do Planalto?
6. Formas de pagamento do imóvel? (financiamento próprio - carnê, boleto, instituições financeiras outros)
7. A empresa atua fora do Planalto? Onde? Qual a variação do preço dos seus terrenos fora do Planalto?
8. Há quanto tempo atua no Planalto?
9. Quem compra um lote de terra no Planalto está procurando o quê?

II PARTE - SOBRE O PLANALTO

10. O Planalto possui potencialidade para desenvolver que segmentos do setor imobiliário?
11. Atrativos do Planalto para o mercado imobiliário
12. Obstáculos para o crescimento do setor imobiliário no Planalto
13. Quando detectou uma maior procura pelo Planalto?
14. Perfil das pessoas físicas que compram o lote de terras no Planalto (média salarial, profissão, faixa etária, escolaridade, de que localidade da cidade ou fora da cidade)?
15. O perfil dessas pessoas mudou ao longo do tempo em que o senhor atua (atuou) no Planalto? (caracterizar o antes e o agora)
16. O que o bairro oferece de diferencial?
17. No Tirol, Petrópolis, Ponta Negra se vende a vista, a proximidade com *shopping's* etc. No Planalto o terreno é vendido com que atributos?
18. Que mudanças o senhor percebe hoje no setor de venda de imóveis no Planalto?
19. Qual a maior reclamação dos clientes em relação ao bairro? O que eles mais cobram?
20. O que o setor público, através de políticas públicas, poderia fazer ou trazer para o Planalto para melhorar a moradia no bairro?
21. O que seria hoje prioridade em termos de infraestrutura para o Planalto que favoreceria tanto o setor imobiliário como a moradia no bairro?

III PARTE - CONTEXTO POLÍTICO-ECONÔMICO

22. Desde que o senhor atua no Planalto, observou um período que em as vendas aqueceram ou aquecem naquele bairro?
23. Nesse período de crise política e econômica do Brasil, como estão as vendas no Planalto?
24. Como as políticas públicas podem contribuir para o setor imobiliário no Planalto?
25. Qual a sua avaliação das leis que regulamentam o gabarito de construção no Planalto?
26. O que seria hoje prioridade no Planalto para maiores investimentos do setor imobiliário?
27. Perspectivas para o setor imobiliário nos próximos anos no Planalto

APÊNDICE E – ROTEIRO DE ENTREVISTA: INCORPORADORES



Pesquisa sob o título provisório:

Produção do espaço no bairro Planalto/Natal -RN: atuação do capital incorporador – 2005 a 2017

Roteiro para entrevista

I - Sobre a Empresa

1. Há quanto tempo a empresa atua no mercado imobiliário? A empresa é desta cidade ou de outra? Onde fica a sede da empresa (em Natal ou noutra cidade)?
2. Qual o porte da empresa (pequeno, médio, grande)? Quantidade de empregados?
3. A empresa trabalha com que tipo de Recursos para sua construção (próprio, financiado de bancos públicos ou privados)?
4. Financiamento para os clientes (FGTS, SBPE, MCMV, da própria construtora, instituições financeiras outras)?
5. A empresa atua fora do Planalto? Onde? Pode citar alguns dos seus empreendimentos fora do Planalto (em Natal e/ou noutra cidade)?
6. Qual o padrão do empreendimento da empresa? (Expectativa de resposta: baixo ou econômico, médio ou alto padrão – se é horizontal ou vertical – quantidade de pavimentos – com elevador ou sem – quantidade de quartos e banheiros, tamanho do apto ou casa, enfim, dar as principais características que cabe ao padrão construtivo do empreendimento). No caso de trabalhar com mais de um padrão de empreendimento, dizer o que diferencia esses padrões e em que bairro são construídos na cidade?
7. Qual a faixa de preço dos imóveis produzidos pela empresa? (no caso de produzir mais de um padrão de imóveis, faixa de preço de cada um)
8. Há um conceito de moradia que o seu empreendimento quer transmitir ao cliente (proposta de moradia)? Inspirado em que estilo de moradia? (no caso de haver mais de um padrão construtivo, falar sobre o conceito/proposta de moradia de cada padrão)
9. Por que construir no Planalto?

II - Sobre o Planalto

10. Há quanto tempo atua no Planalto? Quantos empreendimentos a empresa já produziu no bairro nesse meio tempo? Qual o padrão do empreendimento no Planalto?
11. Qual o preço do metro quadrado no Planalto (do solo e do metro construído – em média)
12. O que o seu imóvel traz para o Planalto?
13. Quem compra um empreendimento no Planalto está procurando o quê?
14. E quem compra o seu empreendimento no Planalto está comprando o quê?
15. Na sua opinião, o Planalto possui potencialidades para desenvolver mais do que o segmento econômico do setor imobiliário (empreendimentos acima de 10 pavimentos, por exemplo)? Por quê?
16. Atrativos do Planalto para o mercado imobiliário

17. Obstáculos para o crescimento do setor imobiliário no Planalto
18. Preço médio dos imóveis construídos pela sua empresa especificamente no Planalto.
19. Faixa salarial para o cliente adquirir seu imóvel no Planalto
20. No caso de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, qual a faixa desse programa na qual se insere o seu empreendimento (faixa 1; 1 ½; 2 ou 3)?
21. Perfil das pessoas que comprem o seu empreendimento no Planalto (noção de: média salarial, profissão, faixa etária, escolaridade, de que localidade da cidade ou fora da cidade são e se compram apenas para morar ou investir – alugar).
22. O senhor(a) diria que há uma procura por investimentos no Planalto da parte de quem compra um apto ou casa no bairro? Ou apenas compram para morar?
23. O que o bairro oferece para agregar valor ao seu empreendimento? (localização, aspectos paisagísticos, transportes, escolas, lazer – alguma coisa?)
24. No Tirol, Petrópolis, Ponta Negra se vende a paisagem, a proximidade com equipamentos públicos, shopping's e outros macroatratadores da cidade. No Planalto o empreendimento é vendido com que atributos?
25. Qual dos seus empreendimentos no Planalto teve maior taxa de adesão, considerando a “venda rápida”? Em que período?
26. Em geral, a partir de que ano ou momento o senhor(a) observa que houve o chamado *boom* (momento explosivo) de vendas de imóveis no Planalto? Alguma política pública de habitação ajudou? Ha algo nos empreendimentos que os diferencia dos outros ou que você percebeu que chamava mais atenção dos clientes, o agradando mais?
27. Qual a maior reclamação dos clientes em relação ao bairro? O que eles mais “cobram” ou não cobram?
28. No Planalto há uma preponderância de empreendimentos sem pilotis e tipo caixote de até 4 pavimentos. Há alguma razão para isso (técnica, financeira etc)?
29. Até o final da década de 1990, Nova Parnamirim possuía pouca ou quase nenhuma infraestrutura urbana, o que, nesse ponto, se assemelhava ao Planalto. O que fez com que estes dois bairros vivenciassem processos de urbanização e valorização de suas terras tão diferentes? Na sua opinião, o que levou a diferença dos padrões construtivos entre Planalto e Nova Parnamirim?
30. O senhor(a) acredita que o bairro Planalto possa ganhar a projeção econômica de Nova Parnamirim algum dia? Por quê?
31. O senhor(a) diria que o Planalto é um bairro para investimentos pessoais ou apenas para aquisição do imóvel para moradia? Por quê?
32. Na sua visão, quais as perspectivas para o bairro Planalto no curto e médio prazo?

III - Contexto político-econômico

33. Nesse período de crise política e econômica do Brasil, como estão as vendas dos seus empreendimentos no Planalto? Houve uma queda ou as vendas se matem estáveis?
34. Como as políticas públicas poderiam contribuir para melhorar o setor imobiliário no Planalto? Que projetos?
35. Qual a sua avaliação das leis que regulamentam o gabarito de construção no Planalto?
36. Já anunciaram mudanças no Plano Diretor de Natal, o que o senhor espera que mude em termos de construção no Planalto?
37. O que seria hoje prioridade no Planalto para maiores investimentos do setor imobiliário?
38. Que infraestrutura urbana, equipamentos públicos, o senhor(a) acha que as políticas públicas deveriam implementar no bairro que dinamizaria o setor imobiliário e/ou agradaria muito aos novos moradores trazidos pelos empreendimentos da sua empresa ao bairro, bem como aos antigos moradores também?
39. Perspectivas para o setor imobiliário nos próximos anos no Planalto.

Obs:

- 1. A entrevista pode ser realizada presencialmente, ou respondida por escrito ou ainda gravada em áudio, a critério do respondente.**
- 2. O nome da empresa será revelado na pesquisa ou atribuído um número ou letra do alfabeto como codinome para preservar sua identidade, a critério do respondente.**

Natal, junho de 2017
Obrigada pela sua colaboração à nossa pesquisa.

Mestranda: Elisabete Silveira
Orientador: Prof. Dr. Ademir Araújo

APÊNDICE F – QUADRO MODELO PARA SUBSÍDIO À APD

<div>Incorporador</div> <div>Questões temáticas</div>	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10
Sobre a empresa: - Tempo de mercado e de atuação no bairro - Porte da empresa - Área de atuação - Padrão dos empreendimentos - Média de preço dos empreendimentos (faixa MCMV) - Perfil dos adquirentes do imóvel no Planalto e tipo de investimento										
Sobre o empreendimento no Planalto: - Conceito de moradia (inspiração do estilo de moradia construído) - Motivo para construir no Planalto – Atrativos, potencialidades, investimentos e perspectivas para o bairro - Diferencial do empreendimento da empresa no Planalto										

